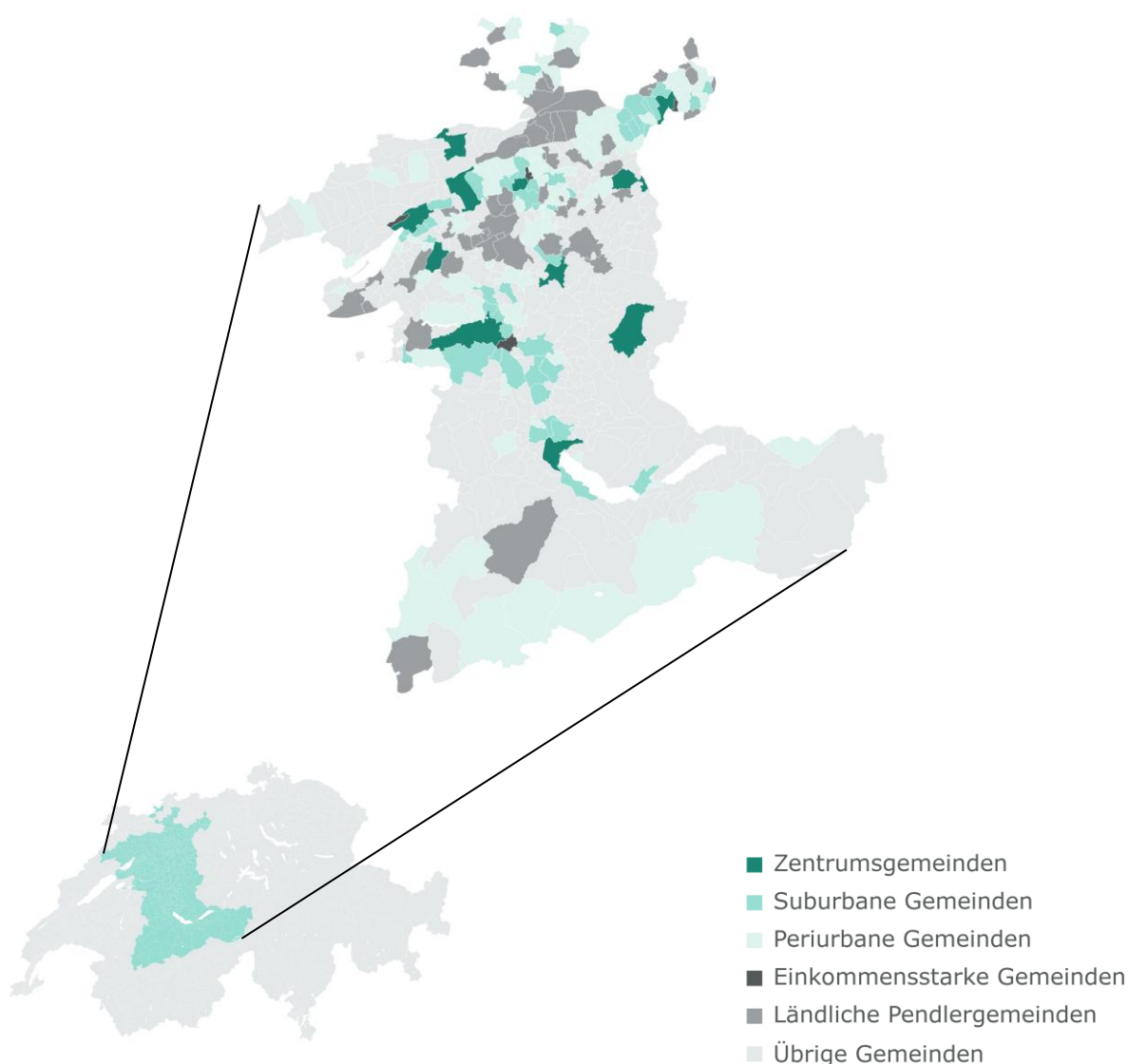


Entwicklung von Angebots-Mietzinsen

REGION ESPACE MITTELLAND

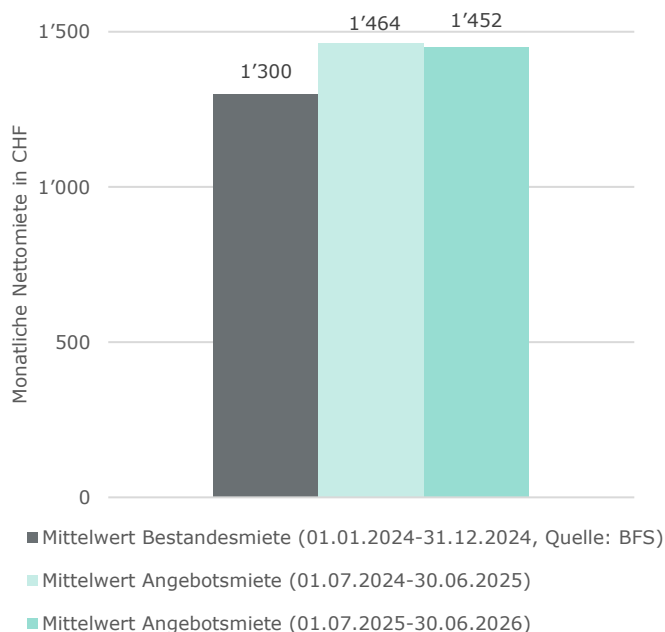
(Kantone Bern und Solothurn)



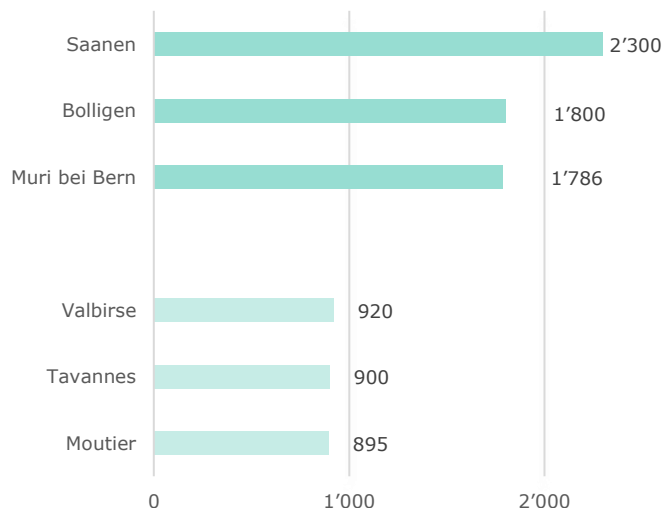
Angebotsmieten gehen leicht zurück und bleiben schweizweit am tiefsten

- Angebotsmiete sinkt um 0.9 % auf CHF 1'452.– (Schweiz: -1.7 %)
- Bestandesmiete von CHF 1'300.– liegt unter dem Schweizer Durchschnitt von CHF 1'485.–
- Weiterhin grosse Preisunterschiede zwischen dem Berner Jura und den teuersten Gemeinden
- Leicht steigende Preise nur in den Zentren, Rückgänge in allen übrigen Gemeindetypen
- Leerwohnungsquote von 1.30 %, weiterhin zweithöchster Wert aller Regionen

Entwicklung der Bestandesnetto- und Angebotsnettomiete



Gemeinden mit den höchsten und tiefsten Angebotsnettomieten



Mediane monatliche Angebotsnettomiete in CHF

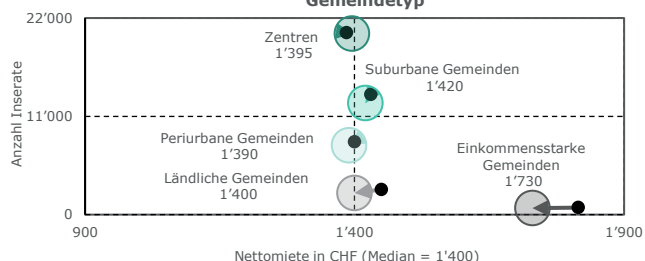
Mindest-Stichprobengrösse pro Gemeinde: 100 Inserate

Berner Jura bleibt mit Abstand am günstigsten

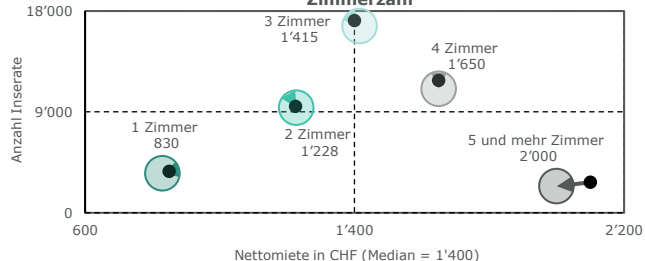
Die Angebotsmieten im Espace Mittelland gehen in der aktuellen Berichtsperiode um 0.9 % auf CHF 1'452.– gegenüber der Vorperiode zurück. Der Rückgang fällt damit schwächer aus als im Schweizer Durchschnitt (-1.7 %). Die Region weist weiterhin die tiefsten Angebotsmieten der Schweiz auf. Die Bestandesmiete beträgt CHF 1'300.– und liegt ebenfalls unter dem landesweiten Mittel von CHF 1'485.–. Die Angebotsmiete übersteigt die Bestandesmiete um relativ geringe 10 %.

Die günstigsten Gemeinden befinden sich unverändert im Berner Jura. Moutier führt die Rangliste mit CHF 895.– Nettomiete pro Monat weiter an, gefolgt von Tavannes mit CHF 900.–. Neu gehört auch Valbirse mit CHF 920.– zu den drei günstigsten Gemeinden und ersetzt Saint-Imier. Am oberen Ende bleiben die beiden Gemeinden Muri bei Bern mit CHF 1'786.– und Bolligen mit CHF 1'800.– aus der Stadt Berner Agglomeration vertreten. Neu an der Spitze steht Saanen mit CHF 2'300.–. Im Espace Mittelland sind die teuersten Gemeinden ähnlich wie im Tessin rund doppelt so teuer wie die günstigsten Gemeinden der Region.

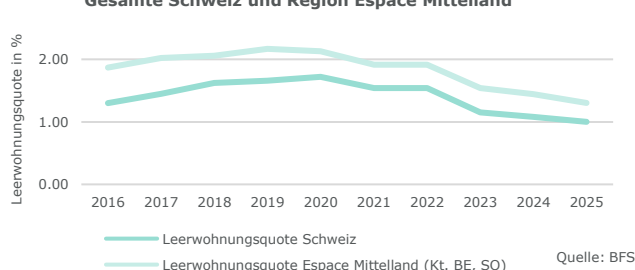
Mediane der monatlichen Angebotsnettomieten nach Gemeindetyp



Mediane der monatlichen Angebotsnettomieten nach Zimmerzahl



Leerwohnungsquote Gesamte Schweiz und Region Espace Mittelland



Nur in den Zentren steigen die Angebotsmieten

Mit rund 20'000 Inseraten stellen die Zentren weiterhin das mit Abstand grösste Marktsegment dar. Gleichzeitig sind sie der einzige Gemeindetyp, in dem die Angebotsmieten leicht zunehmen. Bei einem nahezu unveränderten Angebot steigen die Preise um 0.7 %. In allen anderen Gemeindetypen sind die Angebotsmieten rückläufig. Besonders ausgeprägt ist der Rückgang in den einkommensstarken Gemeinden mit -4.7 % sowie in den ländlichen Gemeinden mit -3.4 %. In den ländlichen Gemeinden nimmt zugleich das Angebot um 13.7 % ab. Dass die Preise trotz des kleineren Angebots sinken, deutet auf eine schwächere Nachfrage hin. Insgesamt entspricht diese Entwicklung dem regionalen Rückgang der Angebotsmieten um 0.9 %.

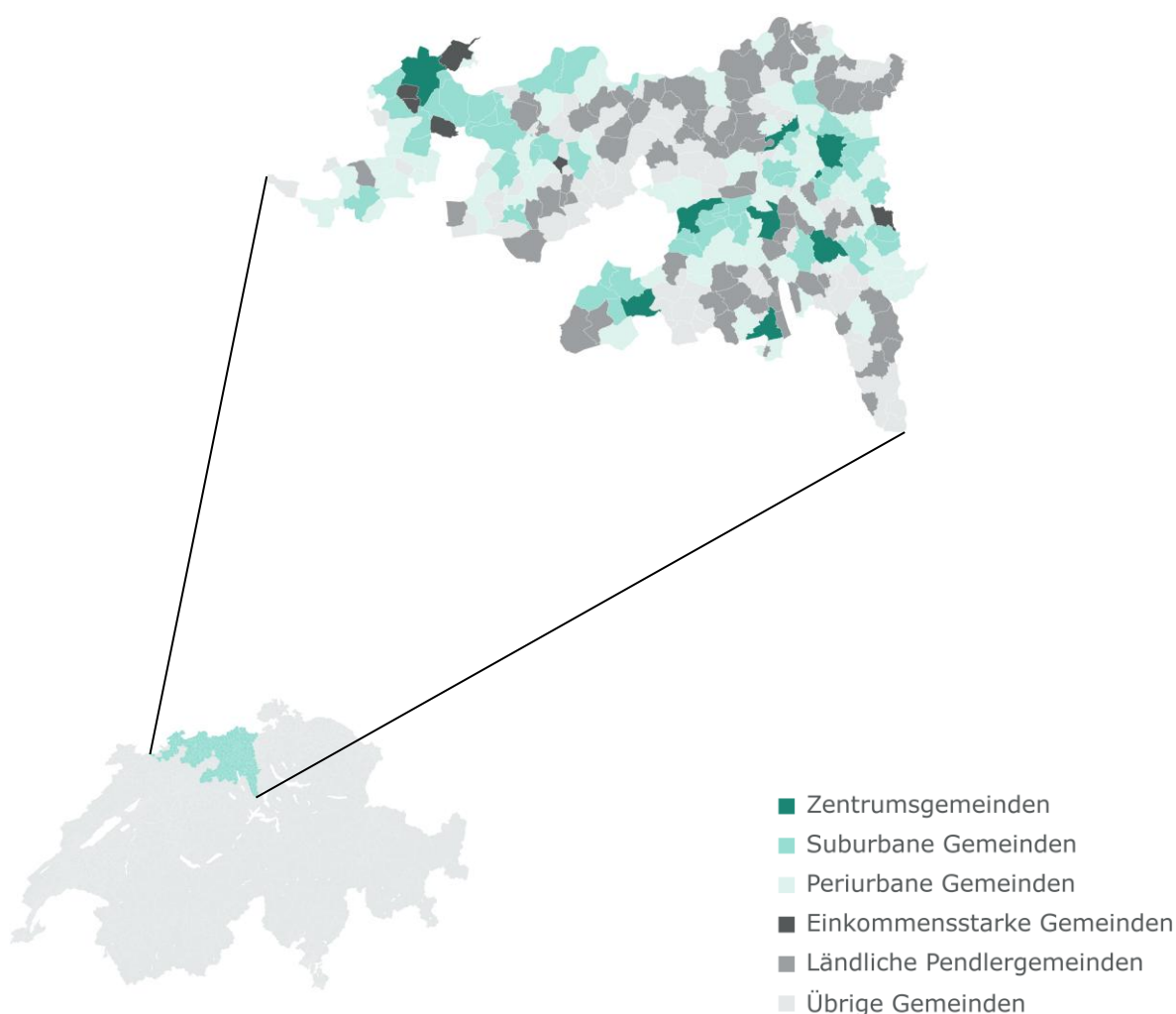
Grösste Wohnungen mit dem deutlichsten Preisrückgang

Nach Zimmerzahl betrachtet bleiben die Veränderungen insgesamt gering. Die Angebotsmieten der am häufigsten inserierten 3-Zimmer-Wohnungen steigen leicht um 1.1 %. Deutlich abweichend entwickelt sich die Kategorie mit 5 und mehr Zimmern: Hier gehen die Preise um markante 4.8 % zurück, obwohl gleichzeitig 13 % weniger Wohnungen angeboten werden. Das deutet auf eine nachlassende Nachfrage hin.

Leerwohnungsquote seit 2019 rückläufig, bleibt aber die zweithöchste aller Regionen

Die Leerwohnungsquote im Espace Mittelland beträgt 2025 1.30 %. Sie liegt damit weiterhin über dem Schweizer Durchschnitt von 1.00 % und ist nach dem Tessin die zweithöchste aller sechs Regionen.

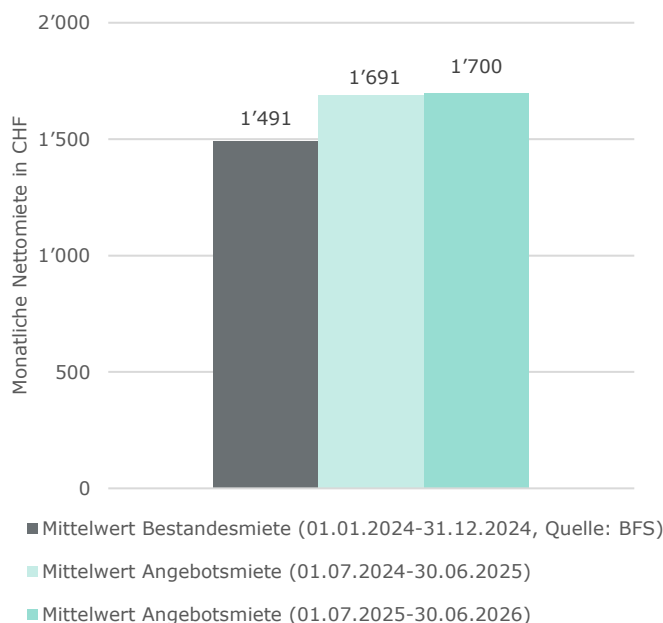
Entwicklung von Angebots-Mietzinsen NORDWESTSCHWEIZ



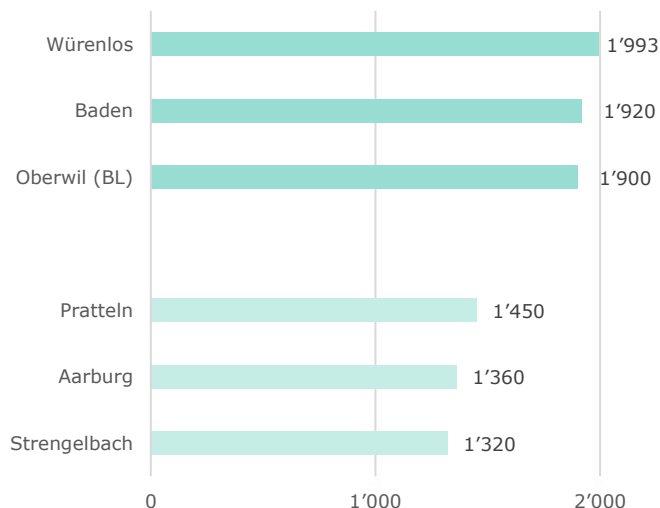
Angebotsmieten steigen leicht entgegen dem landesweiten Trend

- Angebotsmiete steigt um 0.5 % auf CHF 1'700.– (Schweiz: -1.7 %)
- Bestandesmiete von CHF 1'491.– entspricht nahezu dem Schweizer Durchschnitt
- Günstigste Gemeinden weiterhin vorwiegend im Kanton Aargau
- Vergleichsweise moderate Preisspanne zwischen den Gemeinden
- Preisrückgang einzig in den einkommensstarken Gemeinden mit -3.6 %
- Leerwohnungsquote von 1.04 %, praktisch auf Schweizer Niveau

Entwicklung der Bestandesnetto- und Angebotsnettomiete



Gemeinden mit den höchsten und tiefsten Angebotsnettomieten

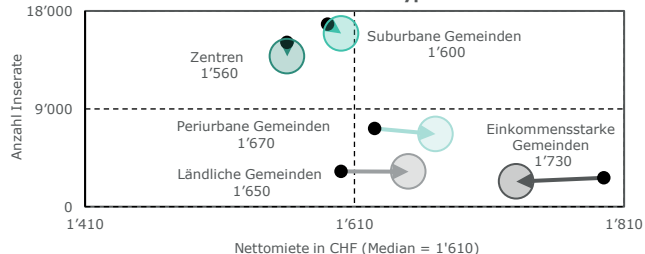


Aargau neu auch unter den teuersten Gemeinden vertreten

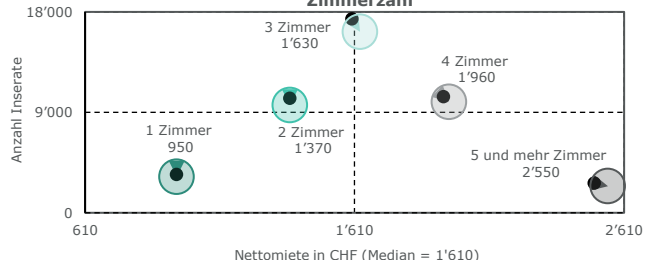
Während die Angebotsmieten schweizweit um 1.7 % zurückgehen, verzeichnet die Nordwestschweiz einen leichten Anstieg von 0.5 % auf CHF 1'700.-. Die Bestandesmiete liegt mit CHF 1'491.- praktisch auf dem Niveau des Schweizer Durchschnitts von CHF 1'485.-. Damit übersteigt die Angebotsmiete die Bestandesmiete um rund 12 %.

Zu den günstigsten Gemeinden zählen weiterhin Strengelbach mit CHF 1'320.- und Aarburg mit CHF 1'360.-, beide im Kanton Aargau. Neu ergänzt Pratteln mit CHF 1'450.- die drei günstigsten Gemeinden und tritt an die Stelle von Reinach (AG). Bei den teuersten Gemeinden bleibt Oberwil (BL) mit CHF 1'900.- vertreten. Neu hinzu kommen Baden mit CHF 1'920.- und Würenlos mit CHF 1'993.-. Der Unterschied zwischen den teuersten und günstigsten Gemeinden bleibt im Vergleich der sechs Regionen verhältnismässig moderat.

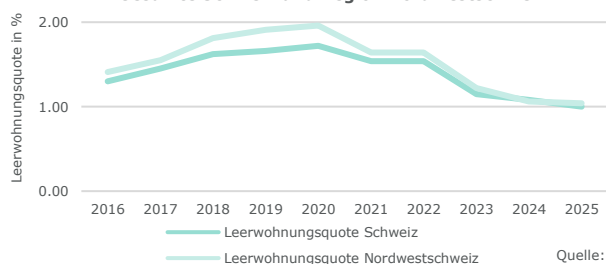
Mediane der monatlichen Angebotsnettomieten nach Gemeindetyp



Mediane der monatlichen Angebotsnettomieten nach Zimmerzahl



Leerwohnungsquote Gesamte Schweiz und Region Nordwestschweiz



Sinkende Preise in einkommensstarken Gemeinden

Zentren und suburbane Gemeinden prägen den Wohnungsmarkt der Nordwestschweiz mit mehr als 13'000 beziehungsweise knapp 16'000 Inseraten. In den Zentren bleiben die Preise unverändert, während das Angebot um 8.5 % zurückgeht. Diese Veränderung deutet auf eine leicht sinkende Nachfrage hin. Einzig in den einkommensstarken Gemeinden sinken die Angebotsmieten. Der Preisrückgang von 3.6 % geht dort mit einer Abnahme des Angebots um 13.0 % einher, dem stärksten Rückgang unter den Gemeindetypen. Demgegenüber steigen die Preise in den periurbanen Gemeinden um 2.8 % und in den ländlichen Gemeinden um 3.1 %. Die Unterschiede zwischen den Gemeindetypen ergeben insgesamt ein uneinheitliches Bild, das sich im moderaten regionalen Anstieg von 0.5 % widerspiegelt.

Grössere Wohnungen verzeichnen die stärksten Preiszunahmen

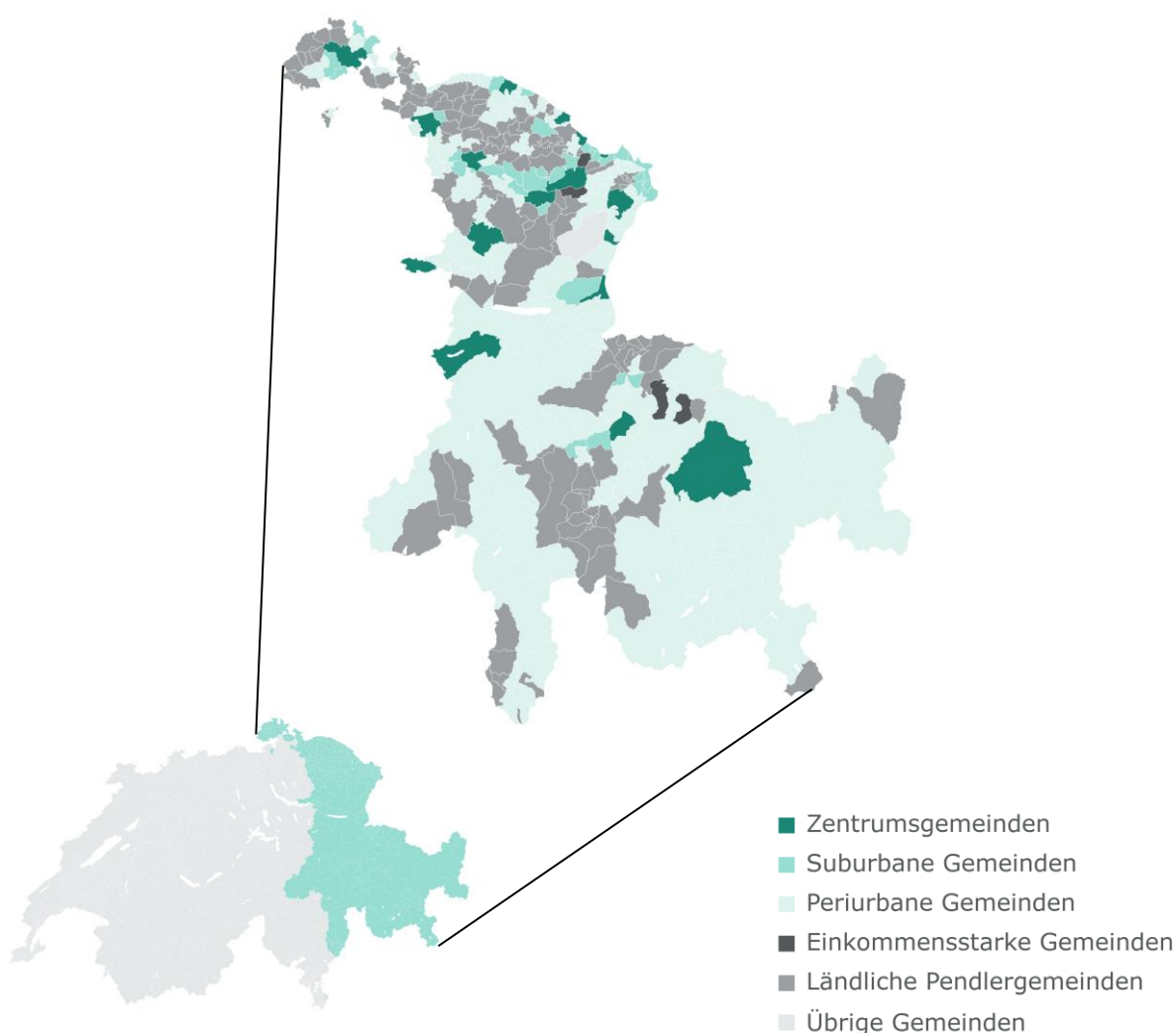
Bei den Wohnungen mit 1 oder 2 Zimmern bleiben die Angebotsmieten weitgehend stabil. In den grösseren Kategorien steigen sie hingegen an. Den deutlichsten Zuwachs weist die Kategorie mit 5 und mehr Zimmern auf: Die Preise nehmen um 2.0 % zu, während das Angebot gleichzeitig um 10.4 % zurückgeht.

Leerwohnungsquote nähert sich seit 2020 schrittweise dem Schweizer Durchschnitt an

Mit 1.04 % liegt die Leerwohnungsquote der Nordwestschweiz 2025 praktisch auf dem Schweizer Durchschnitt von 1.00 %. Seit dem Höchststand im Jahr 2020 hat sie sich damit schrittweise dem landesweiten Niveau angenähert.

Entwicklung von Angebots-Mietzinsen

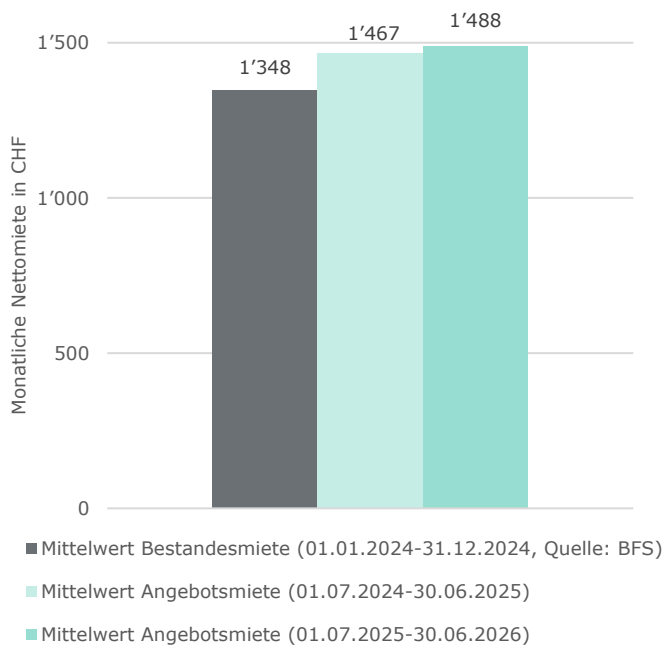
OSTSCHWEIZ



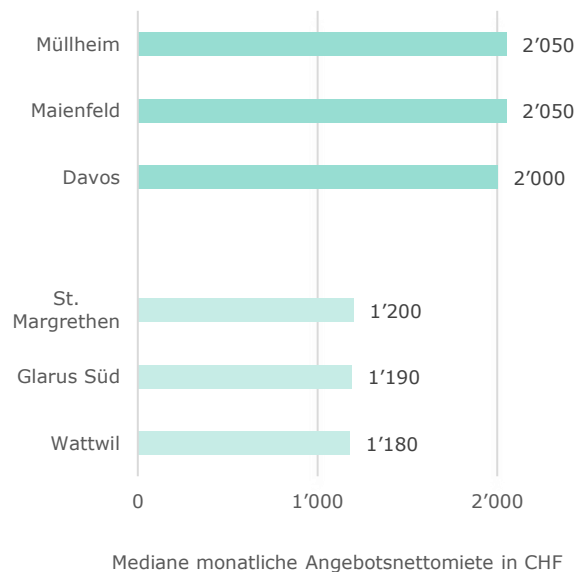
Zweitstärkster Anstieg der Angebotsmieten im Regionenvergleich

- Angebotsmiete steigt um 1.4 % auf CHF 1'488.– (Schweiz: -1.7 %)
- Bestandesmiete von CHF 1'348.– liegt unter dem Schweizer Durchschnitt
- Teuerste Gemeinden neu Davos, Maienfeld und Müllheim
- Günstigste Gemeinden weiterhin im Toggenburg, Glarnerland und Rheintal
- Leerwohnungsquote von 1.09 %, seit 2019 beinahe halbiert

Entwicklung der Bestandesnetto- und Angebotsnettomiete



Gemeinden mit den höchsten und tiefsten Angebotsnettomieten



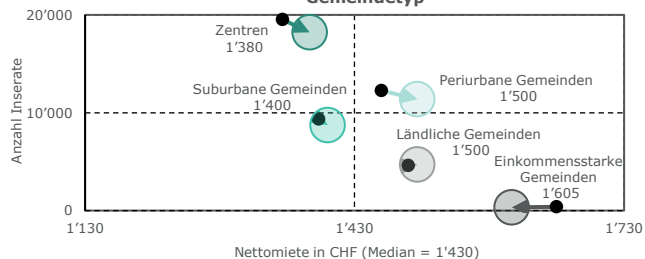
Mindest-Stichprobengrösse pro Gemeinde: 100 Inserate

Höchstwerte verschieben sich vom Engadin ins Prättigau

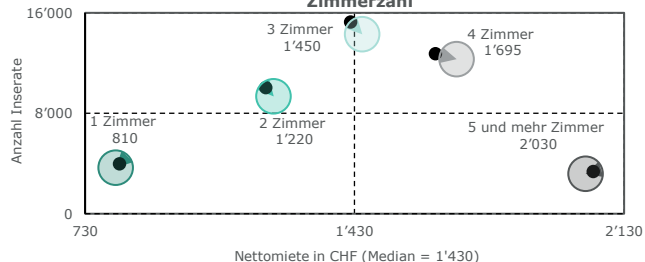
Die Angebotsmieten in der Ostschweiz steigen um 1.4 % auf CHF 1'488.-. Damit weist die Region den zweitstärksten Anstieg aller sechs Regionen nach der Zentralschweiz auf und entwickelt sich entgegen dem schweizweiten Rückgang von 1.7 %. Die Bestandesmiete beträgt CHF 1'348.- und liegt rund 9 % unter dem Schweizer Durchschnitt. Die Angebotsmiete liegt auch in dieser Periode gut 9 % über der Bestandesmiete. Vergleichbar klein ist diese Differenz einzig im Espace Mittelland.

Bei den günstigsten Gemeinden übernimmt Wattwil mit CHF 1'180.- den ersten Rang. Glarus Süd bleibt mit CHF 1'190.- vertreten, während St. Margrethen mit CHF 1'200.- neu zu den drei günstigsten Gemeinden zählt. Deutlich verändert hat sich die Zusammensetzung am oberen Ende: Anstelle von St. Moritz und Silvaplana gehören neu Davos mit CHF 2'000.- sowie Maienfeld und Müllheim mit je CHF 2'050.- zu den teuersten Gemeinden. Dabei erreichten St. Moritz und Silvaplana die Mindest-Stichprobengrösse nicht.

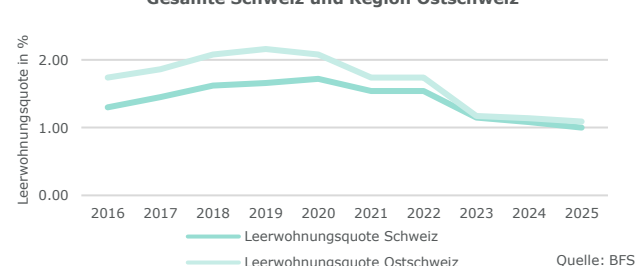
Mediane der monatlichen Angebotsnettomieten nach Gemeindetyp



Mediane der monatlichen Angebotsnettomieten nach Zimmerzahl



Leerwohnungsquote Gesamte Schweiz und Region Ostschweiz



Steigende Preise getrieben durch kleineres Angebot in den meisten Gemeindetypen

In vier der fünf Gemeindetypen steigen die Angebotsmieten. In den Zentren, den periurbanen und den suburbanen Gemeinden geht diese Entwicklung mit einem rückläufigen Angebot einher. Am stärksten erhöhen sich die Preise in den periurbanen Gemeinden mit 2.7 % bei einer Angebotsabnahme von 7.2 %. In den Zentren beträgt der Preisanstieg 2.2 %, während das Angebot um 6.7 % sinkt. In den ländlichen Gemeinden wachsen sowohl die Preise als auch das Angebot leicht um 0.7 % beziehungsweise 1.5 %. Eine Ausnahme bilden die einkommensstarken Gemeinden: Dort sinken die Angebotsmieten um 3.0 % und das Angebot um 13.0 %. Damit zeigt sich dasselbe Muster wie in der Nordwestschweiz.

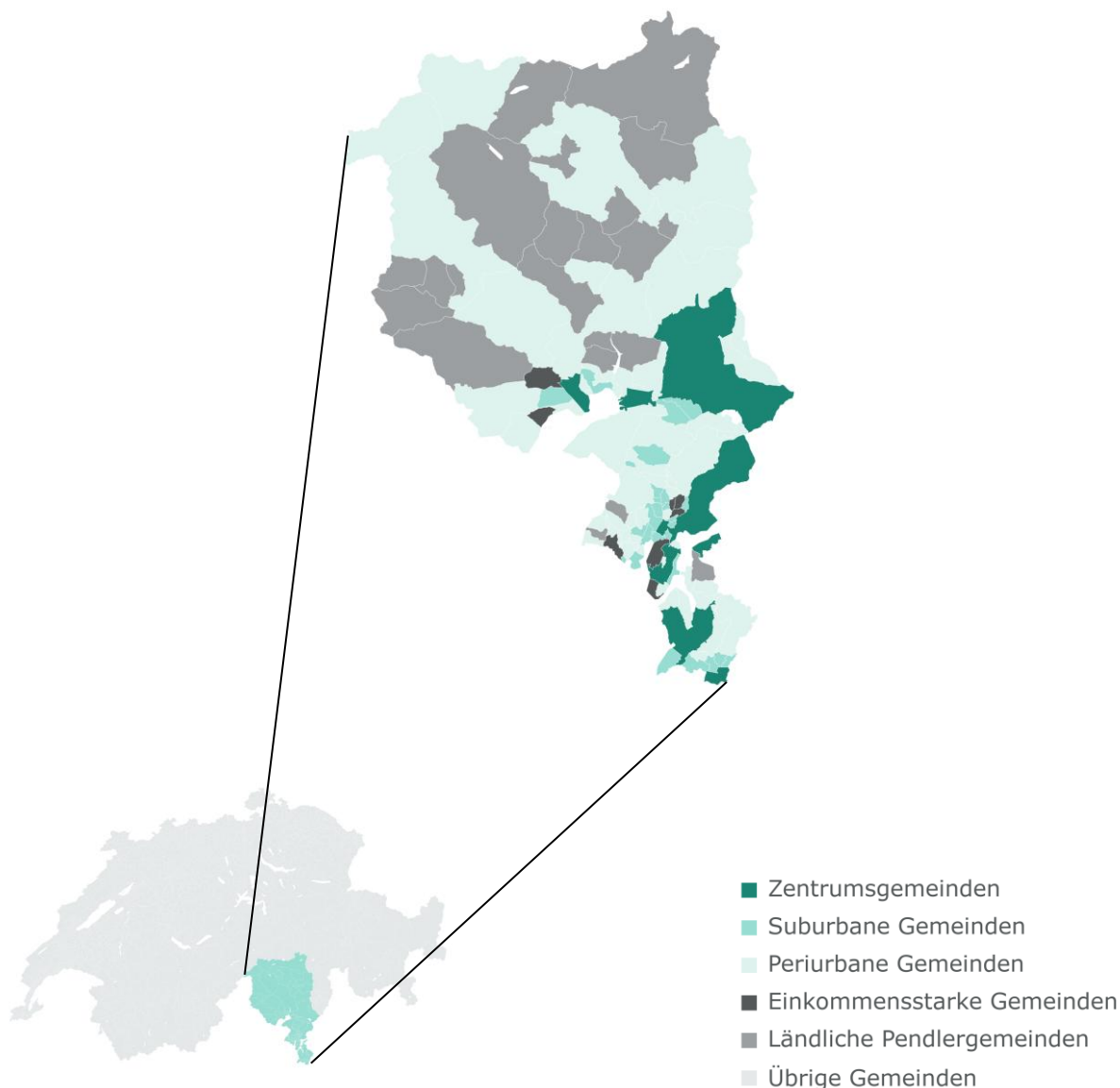
Mittlere Wohnungsgrößen werden aufgrund von kleinerem Angebot teurer

Bei den Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmern steigen die Angebotsmieten, während das jeweilige Angebot zurückgeht. Besonders deutlich fällt die Entwicklung bei den 4-Zimmer-Wohnungen aus: Die Preise nehmen um 3.4 % zu und das Angebot sinkt um 3.3 %. Leicht rückläufig sind die Preise dagegen am unteren und oberen Rand des Marktes. 1-Zimmer-Wohnungen werden um 1.2 % günstiger, Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern um 1.0 %.

Leerwohnungsquote seit 2019 fast halbiert, weiterhin nahe am Schweizer Schnitt

Die Leerwohnungsquote der Ostschweiz liegt 2025 bei 1.09 % und damit nur geringfügig über dem Schweizer Wert von 1.00 %. Gegenüber dem Höchststand von 2019 hat sie sich nahezu halbiert.

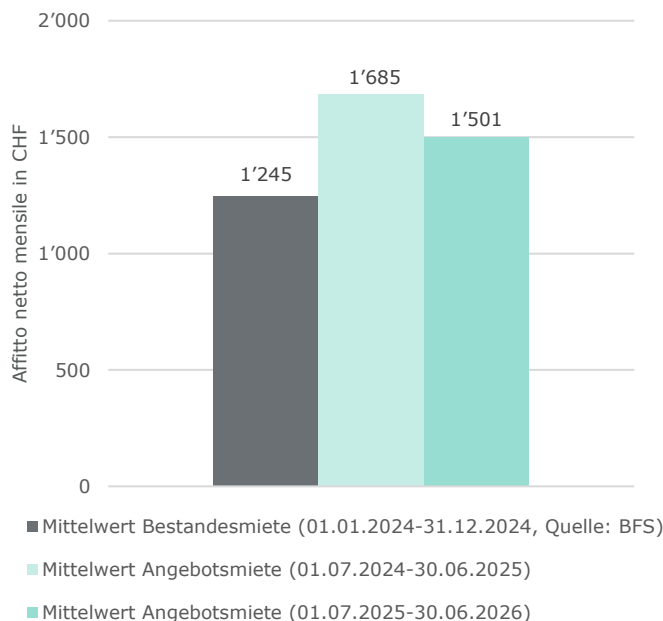
Entwicklung von Angebots-Mietzinsen TESSIN



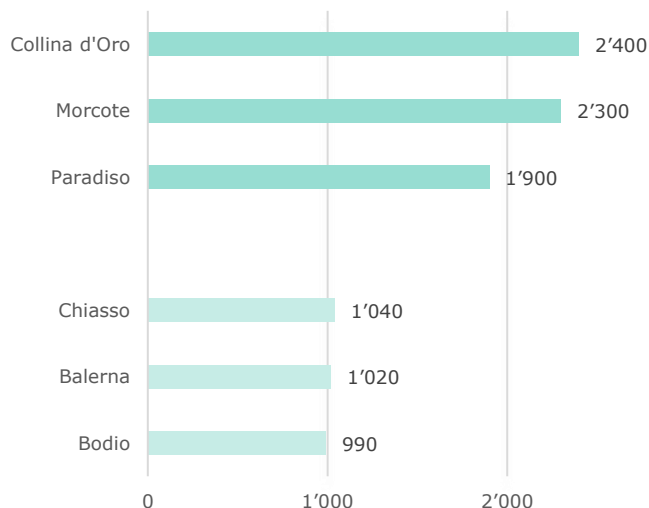
Mit Abstand stärkster Rückgang der Angebotsmieten

- Angebotsmiete sinkt um markante 10.9 % auf CHF 1'501.– (Schweiz: -1.7 %)
- Tiefste Bestandesmiete aller sechs Regionen
- Rückläufiges Mietniveau über verschiedene Preissegmente hinweg
- Teuerste Gemeinden weiterhin im Umfeld des Lago di Lugano
- Sinkende Preise bei wachsendem Angebot in fast allen Gemeindetypen
- Leerwohnungsquote von 1.92 %, weiterhin mit Abstand höchster Wert aller Regionen

Entwicklung der Bestandesnetto- und Angebotsnettomiete



Gemeinden mit den höchsten und tiefsten Angebotsnettomieten



Mediane monatliche Angebotsnettomiete in CHF

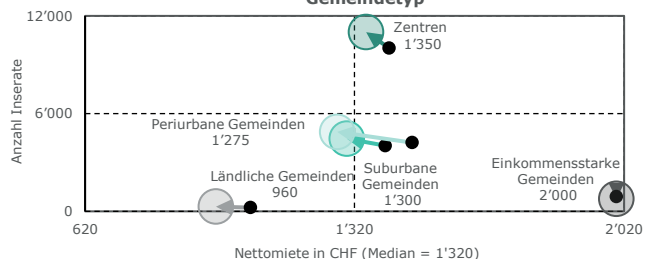
Mindest-Stichprobengrösse pro Gemeinde: 100 Inserate

Am Lago di Lugano sind die teuersten Lagen, aber auf spürbar tieferem Niveau

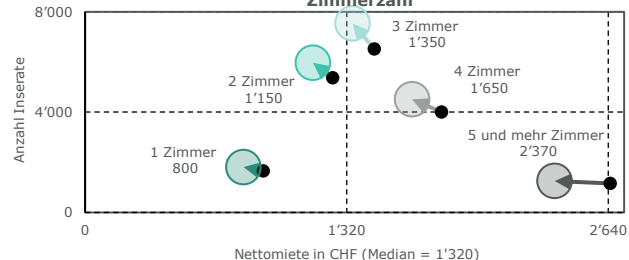
Im Tessin sinken die Angebotsmieten um 10.9 % auf CHF 1'501.–. Keine andere Region verzeichnet einen vergleichbar starken Rückgang. Die Bestandesmiete beträgt CHF 1'245.– und ist damit die tiefste aller sechs Regionen. Sie liegt rund 16 % unter dem Schweizer Durchschnitt, während die Angebotsmiete die Bestandesmiete um gut 17 % übersteigt.

Neu führt Bodio mit CHF 990.– die Rangliste der günstigsten Gemeinden an. Balerna mit CHF 1'020.– und Chiasso mit CHF 1'040.– bleiben ebenfalls vertreten und bewegen sich ungefähr auf dem Niveau der Vorperiode. Mit Chiasso gehört eine Stadt zu den günstigsten Gemeinden. Bei den teuersten Gemeinden dominiert weiterhin das Umfeld von Lugano, allerdings mit tieferen Spitzenwerten. Collina d'Oro liegt mit CHF 2'400.– neu an erster Stelle, gefolgt von Morcote mit CHF 2'300.– und Paradiso mit CHF 1'900.–. Der bisherige Höchstwert von rund CHF 2'860.– in Paradiso wird damit deutlich unterschritten.

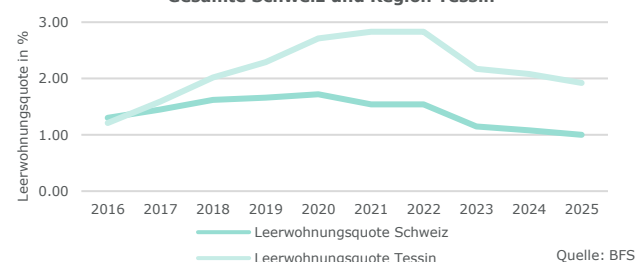
Mediane der monatlichen Angebotsnettomieten nach Gemeindetyp



Mediane der monatlichen Angebotsnettomieten nach Zimmerzahl



Leerwohnungsquote Gesamte Schweiz und Region Tessin



Mehr Angebot führt zu tieferen Preisen in nahezu allen Gemeindetypen

Im Tessin sinken die Angebotsmieten in fast allen Gemeindetypen, verursacht durch ein steigendes Angebot. Damit zeigt sich der starke regionale Preistrückgang von 10.9 % gemäss der Graphik oben links für weite Teile des Marktes. Besonders ausgeprägt ist diese Entwicklung in den periurbanen Gemeinden. Die Preise gehen um 13.3 % zurück und das Angebot wächst um 15.7 %. In den ländlichen Gemeinden sinken die Preise um 8.6 %, während die Zahl der Inserate um 25.8 % steigt. Aufgrund von weniger als 300 Inseraten ist dieses Ergebnis allerdings mit Vorsicht einzuordnen. Die einkommensstarken Gemeinden bilden die einzige Ausnahme. Dort bleiben die Preise unverändert, trotz eines rückläufigen Angebots von 13.9 %. Die periurbanen Gemeinden verzeichnen mit -13.3 % den stärksten Preistrückgang aller Region.

Stärkste Preistrückgänge bei den kleinsten und grössten Wohnungen

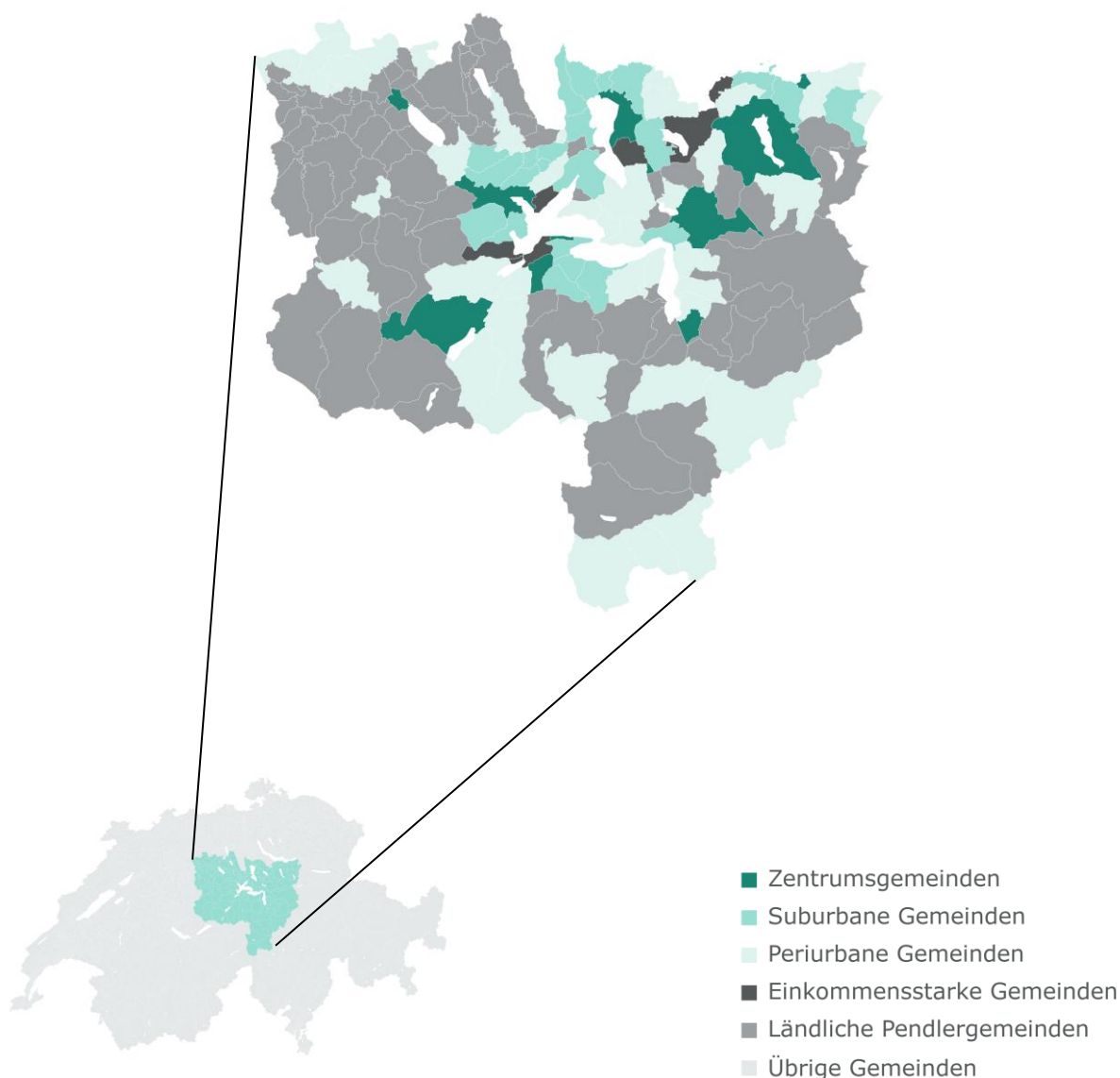
Die Angebotsmieten gehen in sämtlichen Zimmerkategorien deutlich zurück. Am stärksten betroffen sind 1-Zimmer-Wohnungen mit -11.1 % sowie Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern mit -10.6 %. Den geringsten Rückgang weist die am häufigsten inserierte Kategorie mit 3 Zimmern auf, deren Preise um 7.5 % sinken. Gleichzeitig wächst das Angebot in allen Kategorien spürbar. Bei den 3-Zimmer-Wohnungen fällt die Zunahme mit 15.7 % am höchsten aus. 1-Zimmer-Wohnungen sind mit 800.– CHF die günstigste Kategorie aller Regionen und verzeichnen zugleich den stärksten Preistrückgang (-11.1 %).

Leerwohnungsquote sinkt seit 2021, bleibt aber mit Abstand die höchste der Schweiz

Das Tessin weist 2025 mit 1.92 % weiterhin die höchste Leerwohnungsquote aller sechs Regionen auf. Sie liegt fast doppelt so hoch wie der Schweizer Durchschnitt von 1.00 %, ist seit dem Höchststand von 2021 jedoch rückläufig und dies trotz der Ausweitung des Angebotes.

Entwicklung von Angebots-Mietzinsen

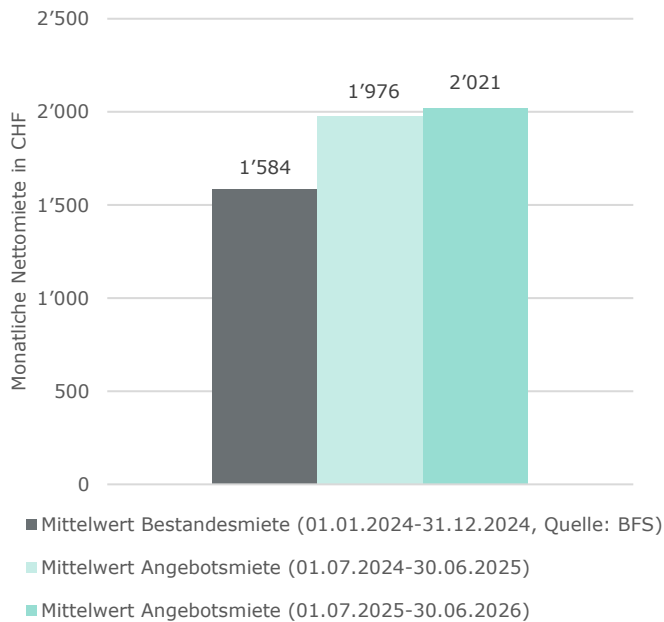
ZENTRALSCHWEIZ



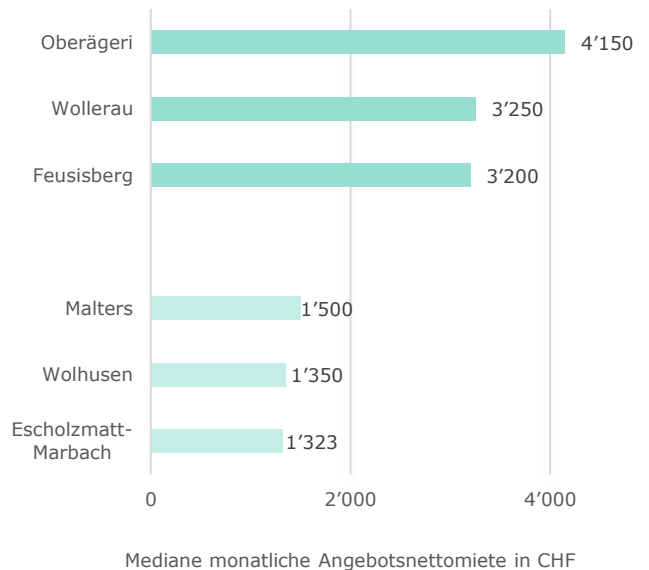
Stärkster Anstieg der Angebotsmieten aller Regionen

- Angebotsmiete steigt um 2.3 % auf CHF 2'021.– (Schweiz: -1.7 %)
- Bestandesmiete von CHF 1'584.– liegt über dem Schweizer Durchschnitt
- Ausgeprägte Preisunterschiede zwischen den Gemeinden
- Neue Höchstwerte in den Kantonen Schwyz und Zug
- Steigende Preise in sämtlichen Zimmerkategorien bei durchgehend kleinerem Angebot
- Leerwohnungsquote von 0.65 %, klar unter dem Schweizer Durchschnitt

Entwicklung der Bestandesnetto- und Angebotsnettomiete



Gemeinden mit den höchsten und tiefsten Angebotsnettomieten



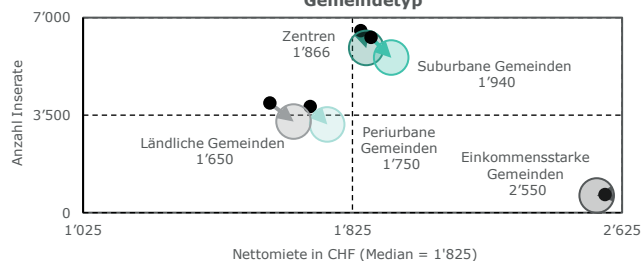
Mindest-Stichprobengrösse pro Gemeinde: 100 Inserate

Höfe-Gemeinden verdrängen Zug von der Spitze, Oberägeri baut Vorsprung weiter aus

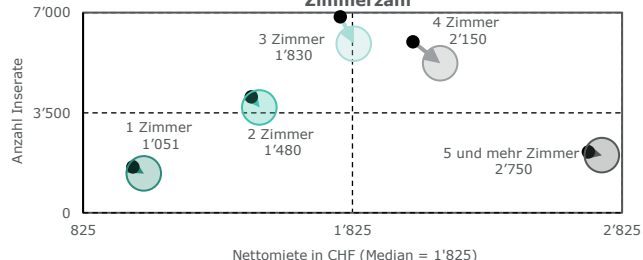
Die Zentralschweiz verzeichnet einen Anstieg der Angebotsmieten um 2.3 % auf CHF 2'021.- und damit die stärkste Zunahme aller sechs Regionen. Diese Entwicklung steht im deutlichen Gegensatz zum schweizweiten Rückgang von 1.7 %. Die Bestandesmiete beträgt CHF 1'584.- und liegt rund 7 % über dem Schweizer Durchschnitt. Einzig die Region Zürich ist hier teurer. Die Angebotsmiete übersteigt die Bestandesmiete um 22 %, womit der Abstand im Regionenvergleich besonders gross ausfällt, was auf das starke Mietzinswachstum in der Region zurückzuführen ist.

Neu ist Escholzmatt-Marbach mit CHF 1'322.50 die günstigste Gemeinde, gefolgt von Wolhusen mit CHF 1'350.- und Malters mit CHF 1'500.-. Damit ist insbesondere der Bezirk Entlebuch stark vertreten. Bei den teuersten Gemeinden treten Feusisberg mit CHF 3'200.- und Wollerau mit CHF 3'250.- an die Stelle von Hünenberg und Zug. Oberägeri bleibt mit CHF 4'150.- an der Spitze und übertrifft den Vorjahreswert von CHF 3'870.- nochmals deutlich. Dadurch hat sich die Preisspanne zwischen den günstigsten und teuersten Gemeinden weiter vergrössert.

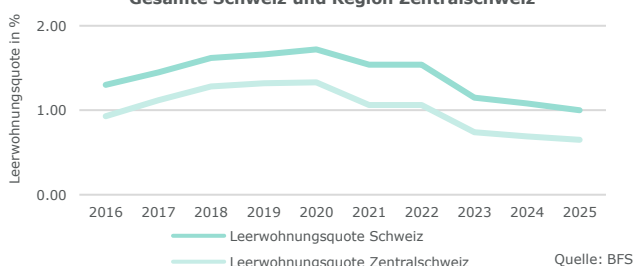
Mediane der monatlichen Angebotsnettomieten nach Gemeindetyp



Mediane der monatlichen Angebotsnettomieten nach Zimmerzahl



Leerwohnungsquote Gesamte Schweiz und Region Zentralschweiz



Steigende Preise aufgrund rückläufigen Angebots in fast allen Gemeindetypen

Zentren und suburbane Gemeinden bilden weiterhin die grössten Marktsegmente der Zentralschweiz. Mit Ausnahme der einkommensstarken Gemeinden steigen die Angebotsmieten in allen Gemeindetypen, während das Angebot jeweils zurückgeht. In den ländlichen Gemeinden erhöhen sich die Preise um 4.4 % bei einer Abnahme des Angebots um 16.7 %. In den periurbanen Gemeinden steigen die Preise um 2.9 %, während 16.9 % weniger Wohnungen angeboten werden. Auch in den suburbanen Gemeinden führt ein Angebotsrückgang von 11.6 % zu einem Preisanstieg von 3.2 %. Einzig die einkommensstarken Gemeinden werden bei insgesamt geringen Veränderungen leicht günstiger. Dort sinken die Preise um 1.0 %. Die ländlichen Gemeinden verzeichnen mit +4.4 % den stärksten Preisanstieg aller Region-Typ-Kombinationen.

In allen Zimmerkategorien steigen die Preise getrieben durch ein sinkendes Angebot

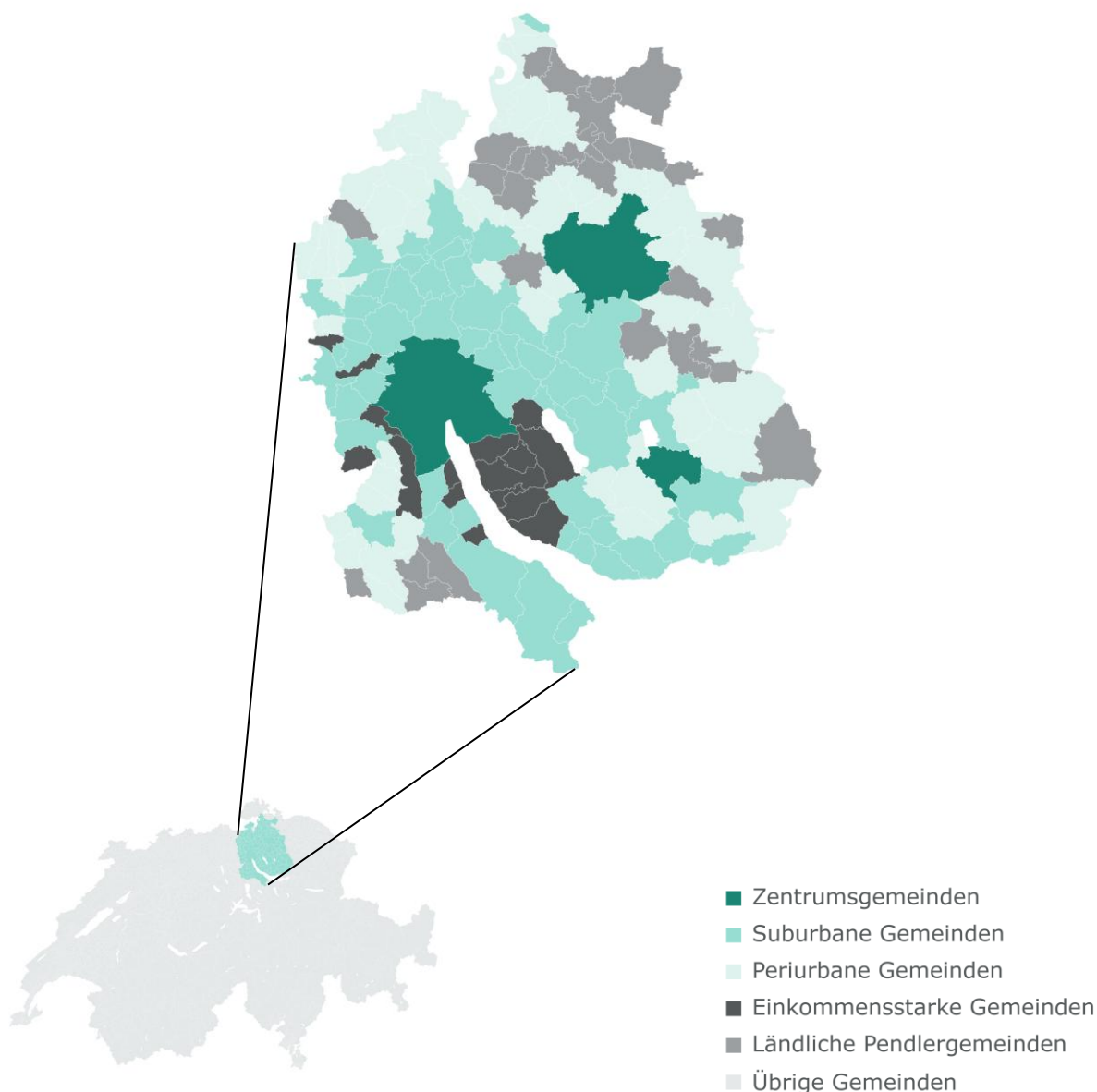
Die Angebotsmieten nehmen in sämtlichen Zimmerkategorien zu. Den stärksten Anstieg verzeichnen die 4-Zimmer-Wohnungen mit 4.9 %. Gleichzeitig geht das Angebot durchgehend zurück, am deutlichsten bei den 1-Zimmer-Wohnungen mit -14.1 %. Diese Entwicklung entspricht dem regionalen Gesamtbild: Bei einem rund 13 % kleineren Angebot steigen die Preise um 2.3 %, so stark wie in keiner anderen Region. 4-Zimmer-Wohnungen verzeichnen mit +4.9 % auch den stärksten Preisanstieg einer Zimmerkategorie über alle Regionen.

Leerwohnungsquote seit Corona-Höchststand mehr als halbiert

Die Leerwohnungsquote der Zentralschweiz beträgt 2025 0.65 %. Damit liegt sie unter dem Schweizer Durchschnitt von 1.00 % und hat sich seit ihrem Höchststand im Jahr 2020 mehr als halbiert. Eine tiefere Leerstandsquote hat nur die Region Zürich.

Entwicklung von Angebots-Mietzinsen

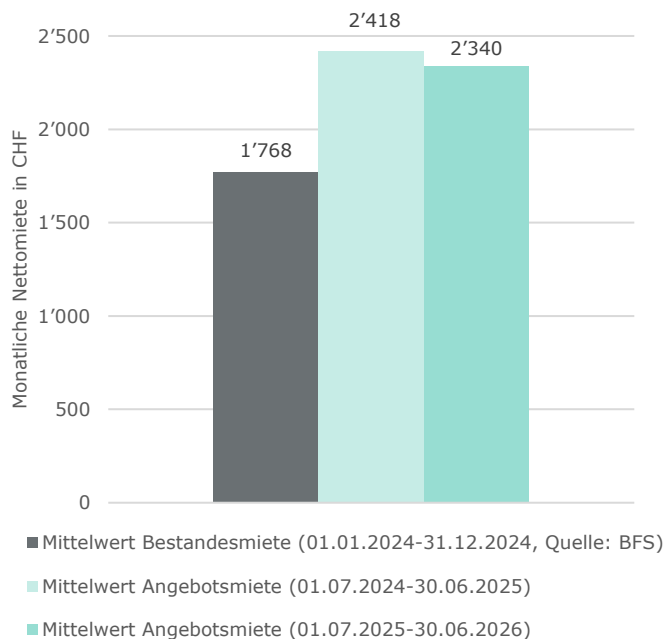
Kanton ZUERICH



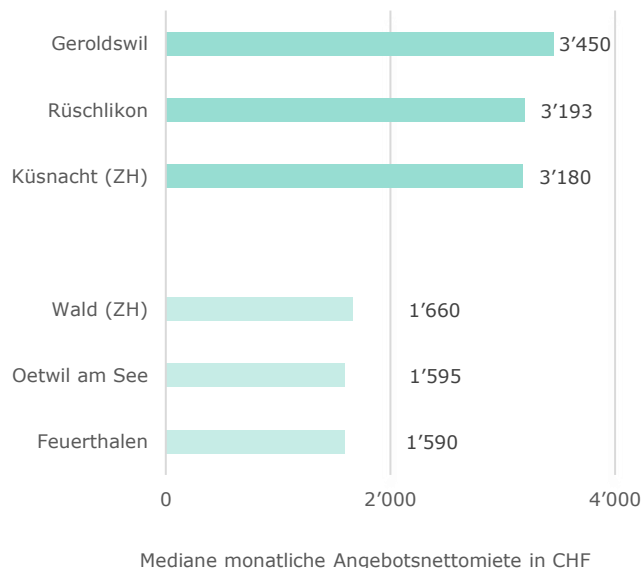
Angebotsmieten sinken stärker als im Schweizer Durchschnitt

- Angebotsmiete sinkt um 3.3 % auf CHF 2'340.– (Schweiz: -1.7 %)
- Mit CHF 1'768.– höchste Bestandesmiete aller Regionen
- Grösster Abstand zwischen Bestandes- und Angebotsmiete
- Teuerste Gemeinde neu ausserhalb der klassischen Goldküste
- Deutliche Preisrückgänge in den Zentren und den einkommensstarken Gemeinden
- Leerwohnungsquote von 0.48 %, weiterhin tiefster Wert aller Regionen

Entwicklung der Bestandesnetto- und Angebotsnettomiete



Gemeinden mit den höchsten und tiefsten Angebotsnettomieten

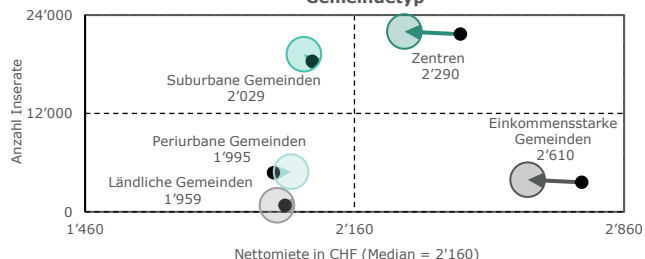


Mindest-Stichprobengrösse pro Gemeinde: 100 Inserate

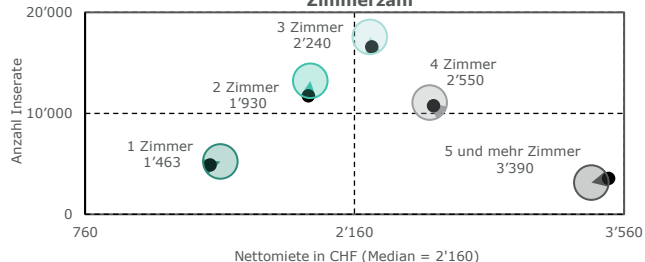
Geroldswil überholt Kilchberg – neuer Höchstwert ausserhalb der Goldküste

In der Region Zürich (Kanton Zürich) gehen die Angebotsmieten um 3.3 % auf CHF 2'340.– zurück. Der Rückgang ist damit deutlicher als der Schweizer Durchschnitt. Mit CHF 1'768.– weist Zürich weiterhin die höchste Bestandesmiete aller sechs Regionen auf. Sie liegt rund 19 % über dem landesweiten Mittel. Gleichzeitig übersteigt die Angebotsmiete die Bestandesmiete um rund 24 % – der grösste Abstand im Regionenvergleich. Bei den günstigsten Gemeinden liegen Feuerthalen mit CHF 1'590.–, Oetwil am See mit CHF 1'595.– und Wald (ZH) mit CHF 1'660.– leicht über den Werten der Vorperiode. Bei den teuersten Gemeinden gehen die Werte in Küsnacht mit CHF 3'180.– und Rüschlikon mit CHF 3'192.50 zurück. Neu an der Spitze ist Geroldswil mit CHF 3'450.–. Damit befindet sich die teuerste Gemeinde ausserhalb der Goldküste. Dieser Spitzenwert ist wesentlich mit einem veränderten örtlichen Wohnungsmix zu begründen. Der Anteil der 4-Zimmer-Wohnungen stieg sehr stark, wobei ein Grossteil auf hochpreisige Neubauprojekte mit grossen Wohnungen entfällt. Die Stadt Zürich weist höhere Quadratmetermieten auf, wegen des hohen Anteils kleiner Wohnungen fällt die Medianmiete tiefer aus als in Geroldswil.

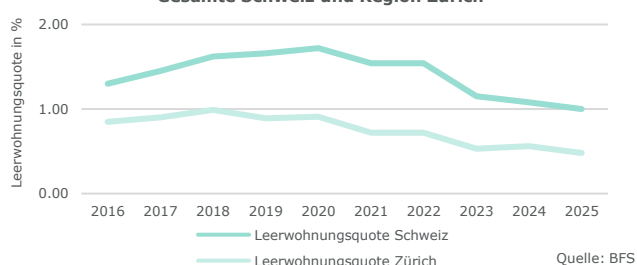
Mediane der monatlichen Angebotsnettomieten nach Gemeindetyp



Mediane der monatlichen Angebotsnettomieten nach Zimmerzahl



Leerwohnungsquote Gesamte Schweiz und Region Zürich



Deutliche Preisrückgänge in Zentren und einkommensstarken Gemeinden

Die Entwicklung in der Region Zürich unterscheidet sich von jener in den meisten übrigen Regionen. In den Zentren sinken die Angebotsmieten um 6.0 %, während das Angebot leicht um 1.5 % wächst. Auch in den einkommensstarken Gemeinden gehen die Preise deutlich um 5.1 % zurück, obwohl 8.9 % mehr Wohnungen angeboten werden. Diese Entwicklung passt zum regionalen Rückgang der Angebotsmieten um 3.3 %. Einzig in den periurbanen Gemeinden steigen die Preise um 2.3 % bei einem ebenfalls wachsenden Angebot von 3.1 %. Gemessen an den Zentren und suburbanen Gemeinden machen sie jedoch nur einen kleinen Teil des Marktes aus. Die einkommensstarken Gemeinden in Zürich bleiben mit 2'610.– CHF trotz des Preisrückganges die teuersten aller Region-Typ-Kombinationen.

Preisbewegungen konzentrieren sich auf die kleinsten und grössten Wohnungen

In den Kategorien mit 2 bis 4 Zimmern verändern sich die Angebotsmieten nur wenig. Deutlichere Bewegungen zeigen sich an den Rändern des Marktes. Die Preise für 1-Zimmer-Wohnungen steigen um 3.8 %, während gleichzeitig 7.1 % mehr Wohnungen angeboten werden. Die Kategorie mit 5 und mehr Zimmern ist die einzige, in der sowohl die Preise als auch das Angebot zurückgehen. Die Angebotsmieten sinken um 2.6 %, und das trotz des Angebotsrückgangs um 11.1 %, ein Hinweis auf sinkende Nachfrage nach 5-Zimmer-Wohnungen. Trotzdem bleiben diese grossen Wohnungen mit 3'390.– CHF die teuerste Kategorie aller Regionen. In keiner Region werden so viele 3-Zimmer-Wohnungen angeboten wie in Zürich. Mit 17'566 Inseraten bilden sie hier die am häufigsten inserierte Zimmerkategorie.

Leerwohnungsquote Zürich am tiefsten

Mit 0.48 % weist die Region Zürich 2025 weiterhin die tiefste Leerwohnungsquote aller sechs Regionen auf. Sie liegt damit bei weniger als der Hälfte des Schweizer Durchschnitts von 1.00 %.

Bemerkungen:

- Der Bericht bezieht sich auf die Periode vom 1.7.2025–30.6.2026.
- 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 2024 wurden 2026 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).