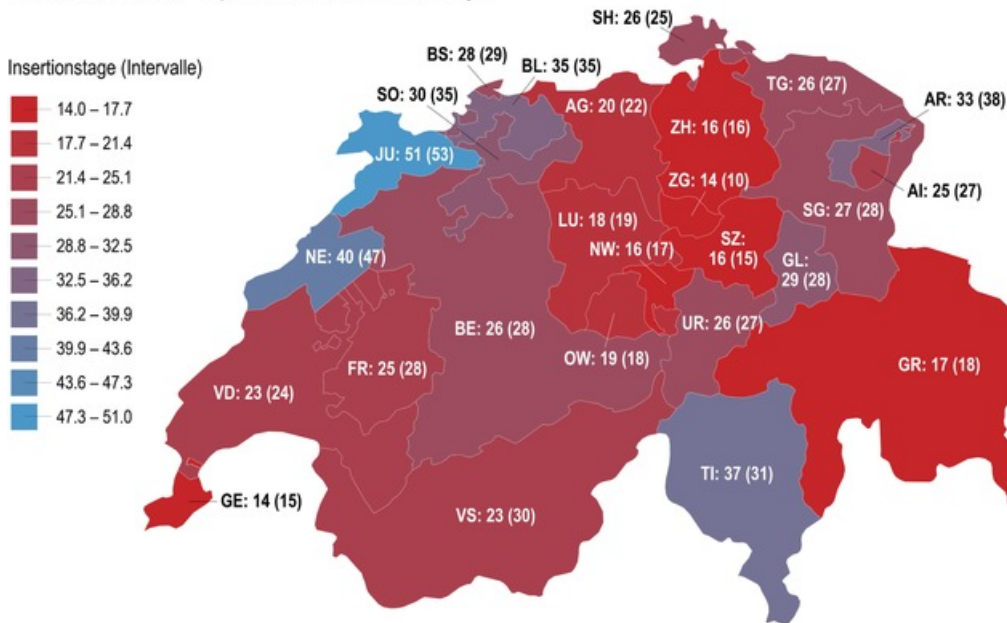


10.12.2025 – 07:00 Uhr

Online-Wohnungsindex OWI Oktober 2024 bis September 2025: Hohe Drehzahl am Schweizer Mietwohnungsmarkt / rekordschnelle Vermietung trotz steigenden Angebots

«Heatmap» – durchschnittliche Insertionsdauer pro Kanton
Periode Oktober 2024 – September 2025, in Klammern: Vorjahr



Zürich (ots) -

Das Angebot an Mietwohnungen auf den wichtigsten Schweizer Immobilienportalen wächst weiter. Zwischen Oktober 2024 und September 2025 werden gegenüber dem Vorjahr landesweit rund 24 000 mehr Wohnungen ausgeschrieben (+6%). Gleichzeitig verkürzt sich die Insertionsdauer um 1 Tag auf 24 Tage. Dieser Wert liegt wieder auf dem rekordtiefen Niveau von Mitte der 2010er-Jahre. Zu diesen Ergebnissen kommt die neueste Erhebung des Online-Wohnungsindex OWI vom SVIT Schweiz, HEV Schweiz und dem Immobilienportal newhome in Kooperation mit dem Swiss Real Estate Institute der Hochschule für Wirtschaft HWZ. Das wachsende Angebot bei weiter steigender Nachfrage deutet auf eine grosse Marktdynamik hin. In Regionen mit bereits sehr kurzen Insertionszeiten wie etwa in Chur, Winterthur oder Genf spitzt sich die Situation weiter zu. Dagegen setzt sich in Zürich bereits im zweiten Jahr in Folge eine leichte Entspannung fort.

- Zahl der Mietwohnungsinserate steigt gegenüber dem Vorjahr um 6%.
- Durchschnittliche Insertionsdauer verkürzt sich trotz Mehrangebot auf 24 Tage (-1 Tag).
- Im Zeitraum 2024 und 2025 verzeichnet der OWI die kürzesten Insertionszeiten seit Beginn der Erhebung 2015.
- Wohnungsknappheit ist in Chur weiterhin am ausgeprägtesten.
- In den Städten Lugano, Basel und St. Gallen sinkt die Nachfrage.
- In der Stadt Zürich entspannt sich der Markt weiter.

Das Mietwohnungsangebot auf den grossen Schweizer Immobilienplattformen wächst weiter. In der Periode Oktober 2024 bis September 2025 werden rund 408 600 Objekte ausgeschrieben – ein Plus von rund 24 000 Inseraten oder 6% gegenüber dem Vorjahr. Damit setzt sich die Erholung des Angebots nach einer deutlichen Abkühlung in der Vergleichsperiode 2022/23 (364 000 Insertionen) im zweiten Jahr in Folge fort, auch wenn das Niveau während der Covid-Pandemie 2021/22 (443 000) noch nicht wieder erreicht ist. Parallel dazu verkürzt sich die Insertionsdauer auf 24 Tage. Nach einer kontinuierlichen Verkürzung gegenüber dem Langzeithoch von 35 Tagen (2019/20) markiert dieser Wert die Rückkehr auf das Niveau des 1. Quartals 2015 während der ersten Erhebungsperiode des OWI.

Die Entwicklung zeigt, dass die Zunahme der Nachfrage grösser ist als jene des Angebots. Es kommen mehr Wohnungen auf den Markt, die aber noch rascher wieder vermietet werden. Viele Mieterinnen und Mieter nutzen offensichtlich die wachsende Auswahl als Gelegenheit für einen Wohnungswechsel. Dies ist ein Zeichen erhöhter Mobilität und eines dynamischen, aber weiterhin angespannten Markts.

Markus Meier, Direktor des HEV Schweiz, sagt zu den Ergebnissen der neusten OWI-Studie: "Kürzere Vermarktungszeiten trotz mehr Inseraten sind ein klares Indiz für einen anhaltend hohen Nachfragedruck. Um die kontinuierliche Steigerung der Mietkosten effektiv zu bremsen, muss das Wohnungsangebot spürbar vergrössert werden. Dies vor allem auch in den Städten und Agglomerationen; dort, wo der Druck am höchsten ist. Das bedeutet im Bestand zu verdichten, Ausnützungsziffern zu erhöhen und vermehrt in die Höhe zu bauen. Missbräuchliche Einsprachen müssen wirksam reduziert werden. Sogenannte Wohnschutzmassnahmen wie zum Beispiel Mietzinsdeckel hingegen bremsen die Bautätigkeit, reduzieren das Angebot, führen langfristig zu höheren Mietzinsen und zu einem schlecht unterhaltenen Gebäudebestand. Aus dem gut tönenden Schutz wird damit vielmehr ein Schaden."

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

Mehrangebot und kürzere Insertionszeiten in vielen Kantonen

Das wachsende Mietwohnungsangebot ist praktisch flächendeckend über die ganze Schweiz hinweg zu beobachten. In 19 von 26 Kantonen werden mehr Wohnungen ausgeschrieben, in 14 Kantonen verkürzen sich gleichzeitig die Insertionszeiten. Besonders markant ist die Zunahme des Angebots in Appenzell Ausserrhoden (+61%), im Wallis (+39%), in der Waadt (+29%) und in Graubünden (+29%). Trotzdem finden Vermieterinnen und Vermieter in all diesen Kantonen schneller Mieterinnen und Mieter für ihre Wohnungen. Dies gilt ganz besonders für das Wallis, wo sich die Insertionsdauer um 7 auf 23 Tage verkürzt.

In den Ballungsräumen ist das Bild gemischt: Der Kanton Zürich bleibt mit einer Vermarktungsdauer von 16 Tagen stabil und weiterhin bei den kürzesten Insertionszeiten. In der Innerschweiz, namentlich in Zug, Schwyz und Obwalden, nimmt das Angebot deutlich zu (22 bis 29%), was sich in leicht längeren, aber immer noch sehr kurzen Insertionszeiten zwischen 14 und 19 Tagen niederschlägt.

Am anderen Ende der Skala bleiben Neuenburg (40 Tage) und Jura (51 Tage) die Kantone mit den längsten, allerdings ebenfalls leicht rückläufigen Ausschreibungszeiten. Sie zeigen einen Rückgang der Insertionsdauer, trotz teils starker Zunahme der ausgeschrieben Objekte. Die betreffenden Mietwohnungsmärkte weisen weiterhin eine lokale Überkapazität aus. Im Tessin ist die Situation umgekehrt: Weniger ausgeschriebene Wohnungen (-23%) gehen mit einer deutlich längeren Insertionszeit einher (+6 Tage). Die Nachfrage in der Südschweiz ist somit rückläufig.

Fast die Hälfte der Städte über der durchschnittlichen Schweizer Insertionsdauer

Allgemein wird angenommen, dass besonders in Schweizer Städten Wohnungsknappheit herrsche. Die Zahlen der vorliegenden Studie relativieren diese Einschätzung jedoch - mindestens was den Vergleich zur Gesamtschweiz betrifft. In 5 der 12 untersuchten Städte liegt die Insertionsdauer über dem Schweizer Mittel. In den Städten Basel, Freiburg, St. Gallen, Lugano und Neuenburg muss eine Wohnung knapp einen Monat oder länger inseriert werden, um einen Mieter zu finden. Lugano (34 Tage, +8 Tage) und Neuenburg (35 Tage, +2 Tage) gehören erneut zu den langsamsten Transaktionsmärkten im Landesvergleich. Während sich in Lugano die Insertionsdauer nach dem markanten Rückgang in der Vorperiode wieder verlängert und erneut nach hinten rutscht, bleibt Neuenburg fast auf dem hohen Vorjahresniveau.

Auf der anderen Seite des Spektrums finden Vermieter in Chur am schnellsten einen Mieter. Die durchschnittliche Insertionsdauer liegt bei nur 10 Tagen (-1 Tag) und damit an der Spitze des Städtevergleichs. Auch Winterthur (13 Tage), Genf (13 Tage) und Zürich (16 Tage) liegen weiterhin auf einem sehr tiefen Niveau und zählen zu den Städten mit dem grössten Nachfrageüberhang. Im Mittelfeld der Insertionsdauer bewegen sich Städte wie Luzern, Bern und Lausanne, die gegenüber dem Vorjahr kaum Veränderungen erfahren, aber weiter unter dem schweizerischen Durchschnitt liegen. Damit bestätigen sie den Trend einer leichten Stabilisierung in den grossen Zentren, ohne dass sich die Marktanspannung spürbar löst.

Gleichzeitig kommen in 8 der 12 Städte zum Teil deutlich mehr Wohnungen auf den Markt. Spitzenreiter ist auch hier Chur mit +48%, gefolgt von Lausanne mit +41%. Erfreulich ist auch die weitere leichte Zunahme auf bereits hohem Niveau in Zürich (+7%).

Im Quartalsvergleich zeigt sich die grösste Aktivität zu Jahresbeginn: In 6 von 12 Städten wird das höchste Insertionsvolumen im 1. Quartal 2025 registriert. Danach ebbt die Dynamik wieder ab. Bei der Mehrheit der Städte fällt das Angebot bis zum Schlussquartal (Q3/25) zurück auf das Ausgangsniveau im Winter 2024 (Q4/24) oder sogar leicht darunter. Besonders Chur, Lugano und Genf verzeichnen im Sommer ein tieferes Insertionsvolumen als zu Jahresbeginn, während sich die Märkte in Zürich, Bern und Winterthur stabil halten.

Deutliche Nachfrageverschiebung: Lugano verliert, Lausanne gewinnt

Eine Gegenüberstellung der prozentualen Veränderungen von Ausschreibungszeiten und Insertionsvolumen gibt Hinweise auf die Veränderung der Wohnungsnachfrage in den 12 untersuchten Städten. Bleibt beispielsweise wie in Chur die Ausschreibungsdauer trotz einer massiven Zunahme der Anzahl Inserate mehr oder weniger stabil, so zeigt dies, dass die wachsende Nachfrage das zusätzliche Angebot leicht aufnehmen kann. Entsprechend liegt Chur in Abbildung 5 über der Diagonalen und damit im Bereich einer steigenden Nachfrage. Dies trifft neben Chur auch auf Freiburg, Lausanne und Neuenburg zu, die allesamt eine steigende Nachfrage verzeichnen. In der Stadt Lausanne erhöht sich die Marktdynamik im Vergleich zur Vorperiode sogar deutlich. In der Vergleichsperiode lag die Stadt noch im Bereich einer abnehmenden Nachfrage. Umgekehrt ist die Nachfrage neben Basel auch in Lugano und in St. Gallen schwächer. Besonders Lugano zeigt ein klares Gegenbild zur letzten Berichtsperiode: Während es damals der gefragteste Standort war, weist die Stadt nun mit deutlich längeren Vermarktungszeiten trotz eines kleineren Angebots die schwächste Nachfrageentwicklung landesweit auf.

Gemäss den aktuellen Auswertungen verzeichnen die kleineren, meist günstigeren 2-Zimmer-Wohnungen in fast allen untersuchten Städten eine grössere Nachfrage als im Vorjahr. Besonders ausgeprägt ist diese Entwicklung in Chur, aber auch in Städten wie Lausanne, Luzern, Zürich und Winterthur wird das zusätzliche Angebot gut absorbiert.

Im Gegensatz dazu verlieren die grossen Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern in den meisten Städten an Nachfrage. Nur in Chur, Lausanne, Freiburg und Genf bleibt das Interesse stabil oder nimmt zu. In den übrigen Städten, insbesondere in Zürich und Neuenburg, sinkt die Nachfrage deutlich. Damit bestätigt sich der längerfristige Trend: Während kleinere, zentral gelegene Wohnungen weiterhin stark nachgefragt bleiben, schwächt sich die Dynamik im oberen Preissegment und bei grösseren Wohnungen spürbar ab.

Insgesamt zeigt sich ein Mietwohnungsmarkt in Bewegung: Das Angebot wächst, die Nachfrage ist 2024/25 so hoch wie zuletzt im Jahr 2015, und die regionalen Unterschiede gleichen sich zunehmend aus. Trotz der leichten Entspannung in einigen Regionen bleibt die Konkurrenz der Mietinteressentinnen und -Interessenten um attraktive Wohnungen bestehen. Schnelle Vermietungen werden immer mehr zur Regel.

Roman Timm, CEO newhome, betont: "Gerade in einem Markt mit mehr Angeboten ist die Qualität der Inserate entscheidend. Aussagekräftige, hochwertige Bilder, vollständige Informationen zum Objekt und realistische Preise führen zu mehr Effizienz in der Vermarktung und reduzieren den Aufwand für alle Beteiligten."

Studie, Grafiken und Daten: <https://www.svit.ch/de/owi> (Deutsch, Französisch, Italienisch)

Pressekontakt:

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

Medienkontakt SVIT Schweiz:

Dr. Ivo Cathomen

Leiter Politik und Kommunikation SVIT Schweiz

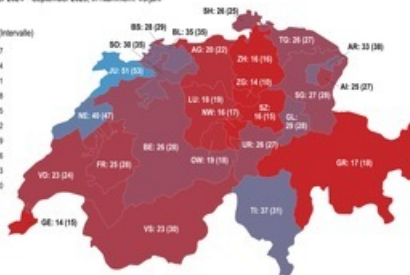
Tel. 044 434 78 88

ic@svit.ch

Medieninhalte

«Heatmap» – durchschnittliche Insertionsdauer pro Kanton
 Periode Oktober 2024 – September 2025, in Klammern: Vorjahr

Insertionsstage (Intervalle)



Die Unterschiede der Insertionsdauer zwischen angespannteren und entspannteren regionalen Mietwohnungsmärkten nehmen tendenziell ab. Insgesamt zeigt sich eine Nivellierung der Insertionsdauer auf tieferem Niveau. Darstellung: Insertionsdauer Oktober 2024 - September 2025 (in Klammer: Vorjahresperiode) / Weiterer Text über ots und www.presseportal.ch/de/nr/100007146 / Die Verwendung dieses Bildes für redaktionelle Zwecke ist unter Beachtung aller mitgeteilten Nutzungsbedingungen zulässig und dann auch honorarfrei. Veröffentlichung ausschließlich mit Bildrechte-Hinweis.

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100007146/100937160> abgerufen werden.