Schweizer Mietwohnungsmarkt 2026

Die 2022 gestartete Phase der Preissteigerung hält bis ins dritte Quartal 2026 an

Die Angebotsmieten für Standardwohnungen in der Schweiz sind zwischen 2016 bis zum dritten Quartal 2026 um 15,6 % gestiegen. Dabei verlief die Entwicklung keineswegs gleichmässig: Zwischen 2016 und 2020 waren die Mietpreise leicht rückläufig beziehungsweise weitgehend stabil. Ab 2021 setzte eine Trendwende ein, die sich insbesondere seit 2023 deutlich beschleunigte. Allein zwischen 2023 und 2026 stieg der Mietpreisindex von 103,65 auf 115,56 Punkte.

Neue und neuwertige Wohnungen verzeichnen einen stärkeren Preisanstieg. Ihr Mietpreisindex erhöhte sich seit 2016 um 19,9 %. Bei gebrauchten und renovierten Standardwohnungen hingegen nur 11,2 %. Die Differenz von 8,7 Indexpunkten deutet auf eine unterschiedliche Entwicklung der beiden Marktsegmente hin. Diese beiden Indizes sind nur zimmergewichtet und ohne regionale Gewichtung.

Starke regionale Unterschiede

Die Mietpreisentwicklung unterscheidet sich deutlich zwischen den 16 Arbeitsmarktgrossregionen. Bis 2025 verzeichnete die Region Zürich mit einem Anstieg von 20,5 % die stärkste Zunahme, gefolgt von den Ostalpen mit 18,4 %. Demgegenüber stagnierten die Angebotsmieten in Sopraceneri weitgehend (+1,1 %), während sie in Sottoceneri sogar um 3,6 % zurückgingen.

Rückläufiges Inseratevolumen

Seit 2023 ist die Zahl der erfassten Standardwohnungsinserate zurückgegangen. Mögliche Ursachen sind die nach der COVID-Phase normalisierte Umzugsaktivität, die geringere Bereitschaft zum Wohnungswechsel angesichts hoher Neuvermietungsmieten sowie sich verändernde Vermarktungskanäle und die steigenden Insertionskosten. Die jeweiligen Beiträge dieser Faktoren lassen sich aus den Inseratedaten allein nicht bestimmen.

Methodik

Der ImmoCompass-Mietpreisindex basiert auf aufbereiteten Mietwohnungsinseraten der Schweiz im Zeitraum 2016 bis 2026 (Basisjahr 2016 = 100). Berücksichtigt werden Standardwohnungen mit 1,5 bis 5,5 Zimmern und Wohnflächen zwischen dem 10. und 90. Perzentil der jeweiligen Zimmerkategorie. Möblierte Wohnungen und Attikawohnungen werden ausgeschlossen. Der «Bestandeswohnungen Schweiz» umfasst gebrauchte und renovierte Wohnungen. Der Index «Neuwertige Wohnungen Schweiz» enthält neuwertige Wohnungen.

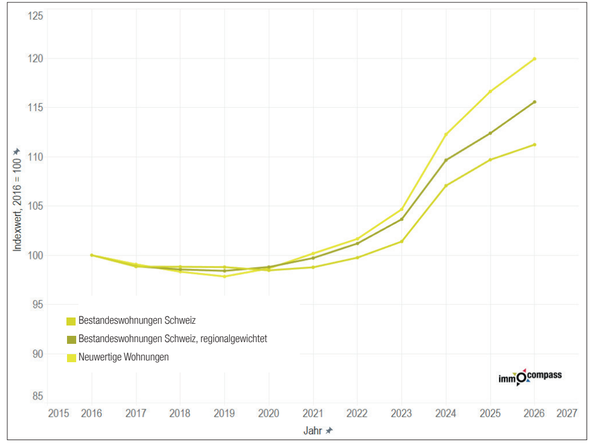
Für den Gesamtidex «Bestandeswohnungen Schweiz regionalgewichtet» wird für jede Kombination aus Zimmerkategorie, Arbeitsmarktgrossregion und Jahr der Median der jährlichen Nettomiete pro Quadratmeter berechnet. Daraus entstehen Teilindizes mit dem Basisjahr 2016 = 100. Diese werden anhand der Zimmerverteilung des Gebäude- und Wohnungsbestandes 2025 innerhalb der 16 Arbeitsmarktgrossregionen gewichtet. Die regionalen Indizes werden anschliessend entsprechend ihrem Anteil am relevanten Wohnungsbestand zum Schweizer Gesamtindex zusammengeführt.

Der Index verwendet feste Bestandesgewichte und reduziert damit Verzerrungen durch Veränderungen der regionalen und wohnungsgrössenspezifischen Inseratestruktur. Die Gewichtung basiert auf dem gesamten Wohnungsbestand. Die ergänzenden Indizes «Neuwertige Wohnungen Schweiz» und «Bestandeswohnungen Schweiz» werden auf gesamtschweizerischer Ebene mit festen Zimmergewichten berechnet, jedoch ohne regionale Strukturgewichtung.

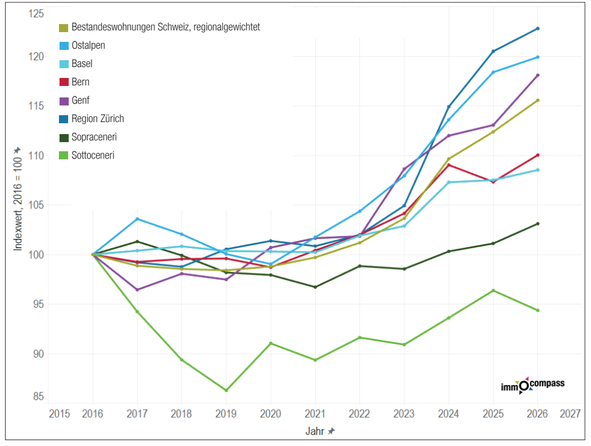
Quellen: ImmoCompass / Dataestate, Mietwohnungsinserate 2016–2026; Gebäude- und Wohnungsstatistik 2025. Berechnungen ImmoCompass. Datenstand 2026 provisorisch.

Felix Thurnheer, Zürich, November 2026

Mietpreisindex Schweiz



Mietpreisindex Arbeitsmarktgrossregionen



Indizes aller Arbeitsmarktregionen in unserem Blogbeitrag auf www.immodatacockpit.ch