



Comparis Mietpreisreport 2022

Leo Hug, Immobilienexperte [comparis.ch](https://www.comparis.ch)

Januar 2022

[comparis.ch](https://www.comparis.ch)

Gegenläufige Mietpreisentwicklung in den 10 grössten Schweizer Städten

In diversen der 10 grössten Schweizer Städten sind die Mietpreise für Wohnliegenschaften in den letzten 5 Jahren weiter gestiegen – allen voran in Genf und Zürich. Demgegenüber sind die Wohnungsmieten in kleineren Zentren wie Lugano oder Biel stagniert oder gar gesunken. Das zeigt eine Auswertung der Inserate auf [comparis.ch](https://www.comparis.ch), dem grössten Immobilienmarktplatz der Schweiz.

4,5-Zimmer-Wohnungen: 1800 Franken Mietunterschied in den zehn grössten Städten

Am teuersten sind grosse Wohnungen in Genf

In Genf zahlen Wohnungsmietende aktuell gut 3500 Franken im Monat für eine 4,5-Zimmer-Wohnung mit 90 bis 120 Quadratmetern (Medianpreis d.h. die Hälfte zahlt mehr, die Hälfte weniger). Damit ist Genf die teuerste unter den 10 grössten Schweizer Städten. Das zeigt eine Auswertung der Inserate auf [comparis.ch](https://www.comparis.ch) mit dem grössten Immobilienmarktplatz der Schweiz.

Die hohe Millionärsdichte macht unseres Erachtens Genf zu einer Stadt, deren Wohlstand überdurchschnittlich viele Zuzüger anlockt. Von 2017 bis Ende 2020 (aktuellere Daten sind noch nicht publiziert) stieg die Einwohnerzahl von Genf um 9,7 Prozent. Das spiegelt sich in höheren Mietpreisen.

Am günstigsten sind 4,5-Zimmer-Wohnungen in Lugano

Im Gegensatz zum starken Wachstum in Genf schrumpfte die Bevölkerung von Lugano in derselben Zeit um 2,1 Prozent. In Lugano zahlen Mietende nur 1700 Franken (Medianpreis) für eine vergleichbare Wohnung. Damit ist Lugano die günstigste der grossen Städte in der Schweiz für diese Wohnungsgrösse.

« Im Gegensatz zum starken Wachstum in Genf, schrumpfte die Bevölkerung in Lugano. »

Anders als Genf, das im Wind internationaler Organisationen segelt, hat das Tessin noch keine gleichwertige Alternative für die auf internationalen Druck hin abgezogenen Finanzgeschäfte aufgebaut. Als Folge davon ist Lugano stark von der Abwanderung betroffen. Damit lässt sich die grosse Differenz zwischen der teuersten und der günstigsten Stadt erklären.



In der grössten Schweizer Stadt zahlen Mietende 2980 Franken

In Zürich, der grössten Schweizer Stadt (rund 409 000 Einwohnerinnen und Einwohner), beträgt die Medianmiete für eine 4,5-Zimmer-Wohnung mit gleicher Quadratmeterzahl 2980 Franken. Das sind 520 Franken weniger als in Genf.

In Biel, der kleinsten der zehn grossen Schweizer Städte (rund 55 000 Einwohnerinnen und Einwohner), zahlt man derzeit im Schnitt für eine 4,5-Zimmer-Wohnung 1852 Franken (Medianpreis).

« Zürich und Biel versuchen die Mietpreise durch eine starke Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu stabilisieren. »

Zürich und Biel versuchen zwar, die Mietpreise durch eine starke Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu stabilisieren. Wir sind jedoch überzeugt, dass für das Mietpreisniveau der beiden Städte ein übergeordneter Trend bestimmend ist: Die Abwanderung weg von den kleineren Städten in die Grosszentren. In Zürich hat die Wohnbevölkerung von 2017 bis Ende 2020 um 4,3 Prozent zugenommen. Demgegenüber verzeichnet Biel einen Rückgang von 2,1 Prozent.

Tabelle 1

Medianmietpreise für 4,5-Zimmer-Wohnungen in den 10 grössten Schweizer Städten

Gemeinde	Jahr				
	2017	2018	2019	2020	2021
Basel	2450	2380	2440	2390	2340
Bern	2340	2347.5	2340	2307.5	2350
Biel/Bienne	1855	1890	1890	1790	1852.5
Genf	3360	3400	3300	3335	3500
Lausanne	2700	2650	2525	2550	2570
Lugano	1900	1984	1825	1850	1700
Luzern	2202.5	2192.5	2180	2150	2230
St. Gallen	1760	1770	1751.5	1785	1750
Winterthur	2200	2160	2176	2230	2190
Zürich	2870	2890	2890	2970	2980

in CHF

3,5-Zimmer-Wohnungen: 1010 Franken Mietunterschied in den zehn grössten Städten

Genf ist Spitzenreiterin

In der Klasse der 3,5-Zimmer-Wohnungen mit 70 bis 90 Quadratmetern sticht ebenfalls Genf mit einem Medianpreis von 2640 Franken hervor. Am günstigsten lebt es sich auch bei mittleren Wohnungsgrössen in Lugano mit 1450 Franken. In Zürich zahlen Mietende für eine vergleichbare Wohnung 2411 Franken. In Biel kostet die Monatsmiete 1490 Franken.



Tabelle 2

Medianmietpreise für 3,5-Zimmer-
Wohnungen in den 10 grössten
Schweizer Städten

Gemeinde	Jahr				
	2017	2018	2019	2020	2021
Basel	1760	1790	1800	1810	1818
Bern	1740	1740	1755	1730	1730
Biel/Bienne	1450	1432.5	1490	1460	1490
Genf	2410	2585	2390	2355	2640
Lausanne	2020	2000	1930	1990	1950
Lugano	1650	1600	1550	1500	1450
Luzern	1750	1785	1780	1722.5	1795
St. Gallen	1440	1450	1450	1450	1490
Winterthur	1765	1790	1728	1750	1772.5
Zürich	2344	2300	2300	2439	2411

in CHF

2-Zimmer-Wohnungen: 665 Franken Mietunterschied in den zehn grössten Städten

Bei den Kleinwohnungen ergibt sich folgendes Bild: Am höchsten ist der Medianpreis für eine 2-Zimmer-Wohnung mit 45 bis 55 Quadratmetern aktuell in Zürich mit 1650 Franken pro Monat. Mieten für Kleinwohnungen sind in Zürich also noch teurer als in Genf. Der Grund dafür dürfte nach unserer Ansicht beim Anteil der Einpersonenhaushalte zu suchen sein. Dieser ist in den letzten Jahren in Genf kleiner geworden, während in Zürich das Gegenteil der Fall ist. (Ein direkter Vergleich zwischen der aktuellen Mietpreisstatistik von Comparis und den Haushaltsgrössen ist jedoch nur begrenzt möglich, da die jüngste Haushaltsstatistik per 31.12. 2020 erstellt wurde.)

Am günstigsten kommen Mieterinnen und Mieter in dieser Kategorie in Biel mit einer Monatsmiete von 985 Franken weg. Die Berner Standortförderung Berninvest erklärt sich gegenüber Comparis die generell günstigen Angebotsmieten in Biel mit dem Hinweis auf die geringe Kaufkraft der dortigen Bevölkerung und dem relativ hohen Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Tabelle 3

Medianmietpreise für 2-Zimmer-
Wohnungen in den 10 grössten
Schweizer Städten

Gemeinde	Jahr				
	2017	2018	2019	2020	2021
Basel	1200	1200	1215	1220	1220
Bern	1290	1295	1280	1300	1330
Biel/Bienne	1000	970	980	1000	985
Genf	1655	1600	1505	1600	1610
Lausanne	1390	1410	1400	1400	1400
Lugano	1295	1165	1200	1200	1150
Luzern	1240	1280	1290	1300	1300
St. Gallen	1010	1000	990	1000	995
Winterthur	1270.5	1261	1280	1290	1300
Zürich	1587	1580	1600	1650	1650

in CHF



Die höchsten und tiefsten Mieten schweizweit

Die teuersten Plätze

Das gesamtschweizerisch teuerste Postleitzahlengebiet ist für Mietende von 4,5-Zimmer-Wohnungen 8001 (Zürich) mit einem Medianmietzins von 4345 Franken. Eine 3,5-Zimmer-Wohnung kostet ebenfalls am meisten in 8001 (Zürich), nämlich 3360 Franken. Und für eine 2-Zimmer-Wohnung blättern Mieterinnen und Mieter aktuell am meisten in 8008 (Zürich) hin. Hier zahlt man gut 2090 Franken pro Monat.

« Die hohen Preise in der City bestätigen unsere Einschätzung der Limmatstadt als wichtigste wirtschaftliche und gesellschaftlich begehrteste Drehscheibe der Schweiz. »

Für Comparis nicht ganz überraschend sind Zürichs Altstadt, das Niederdorf, das Bankenquartier und das benachbarte Trendquartier Seefeld/Riesbach die teuersten Orte für Mietende in der Schweiz. Das bestätigt unsere Einschätzung der City von Zürich als wichtigste wirtschaftliche und gesellschaftlich begehrteste Drehscheibe der Schweiz.

Hier lebt es sich am günstigsten

Am schweizweit günstigsten wiederum bekommt man eine 4,5-Zimmer-Wohnung heutzutage in 9642 (Ebnet-Kappel) mit einem Medianpreis von 1230 Franken. Bei den 3,5-Zimmer-Wohnungen ist 2740 (Moutier) am günstigsten (945 Franken). Kleinwohnungen sind am erschwinglichsten in 9200 (Gossau SG). Hier liegt der Medianpreis bei nur 650 Franken.

Die tiefen Angebotsmieten in Ebnet-Kappel und Gossau werden auf Anfrage von Comparis von der St. Galler Wirtschaftsförderung mit der alten Bausubstanz in Verbindung gesetzt. In Moutier drücken unserer Einschätzung nach sinkende Einwohnerzahlen das Mietpreisniveau.

Tabelle 4

Die teuersten und die günstigsten Orte im Jahr 2021 nach Wohnungsgrösse

PLZ	Gemeinde	Medianpreis	Typus
4,5-Zimmer Wohnungen			
8001	Zürich	4345	Höchster Medianpreis
9642	Ebnet-Kappel	1240	Niedrigster Medianpreis
3,5-Zimmer Wohnungen			
8001	Zürich	3360	Höchster Medianpreis
2740	Moutier	945	Niedrigster Medianpreis
2-Zimmer Wohnungen			
8008	Zürich	2090	Höchster Medianpreis
9200	Gossau (SG)	650	Niedrigster Medianpreis

in CHF



Entwicklung der Mietpreise im Fünfjahresvergleich

Die Angebotsmieten für grosse und mittelgrosse Wohnungen sind schweizweit tiefer als im 2017. Der Medianpreis (d.h. die eine Hälfte der Wohnungen ist teurer, die andere günstiger) für eine 4,5-Zimmer-Wohnung mit 90 bis 120 Quadratmetern ist um 0,8 Prozent gesunken.

Die Angebote für 3,5-Zimmer-Wohnungen haben in derselben Zeit um 0,6 Prozent nachgegeben. Hingegen zog die Median-Angebotsmiete für eine Kleinwohnung gesamtschweizerisch um 2,5 Prozent an. Verglichen mit dem geschätzten Reallohnanstieg von 1,6 Prozent in derselben Periode hat sich somit der Markt für mittlere und grosse Mietwohnungen entspannt. Die Preise für Zweizimmerwohnungen sind jedoch stärker gestiegen als die durchschnittlichen Reallöhne.

« Steigende Angebotsmieten in allen Wohnungssegmenten beobachtet Comparis trotz geringem Bevölkerungswachstum auch in Luzern. »»

Hinter den nationalen Durchschnittszahlen verbergen sich indes grosse regionale Unterschiede. Die deutlichen Mietzinserhöhungen in Genf und Zürich sind die Folge einer starken Zuwanderung. Steigende Angebotsmieten in allen Wohnungssegmenten beobachtet Comparis trotz geringem Bevölkerungswachstum auch in Luzern.

In der Südschweiz hingegen tendieren die Angebotsmieten durchwegs abwärts. In Lugano sind die Mietwohnungen im Vergleich zu 2017 in allen Segmenten günstiger geworden. Gleichzeitig hat sich der dortige Leerbestand für Mietwohnungen massiv erhöht.

Stärkster Preisanstieg

Im Fünfjahresvergleich ist bei den 10 grössten Städten in Genf der Medianpreis für eine 4,5-Zimmer-Wohnung prozentual am stärksten gestiegen: von 3360 Franken 2017 auf 3500 Franken 2021. Das sind 4,2 Prozent. Bei den 3,5-Zimmer-Wohnungen liegt ebenfalls Genf mit einem Mietpreisanstieg von 2410 Franken auf 2640 Franken an der Spitze mit einem Plus von 9,5 Prozent. Und bei den 2-Zimmer-Wohnungen fand der stärkste Median-Preisanstieg in Luzern statt, mit 4,8 Prozent von 1240 Franken auf 1300 Franken.

Hier sind die Preise gesunken

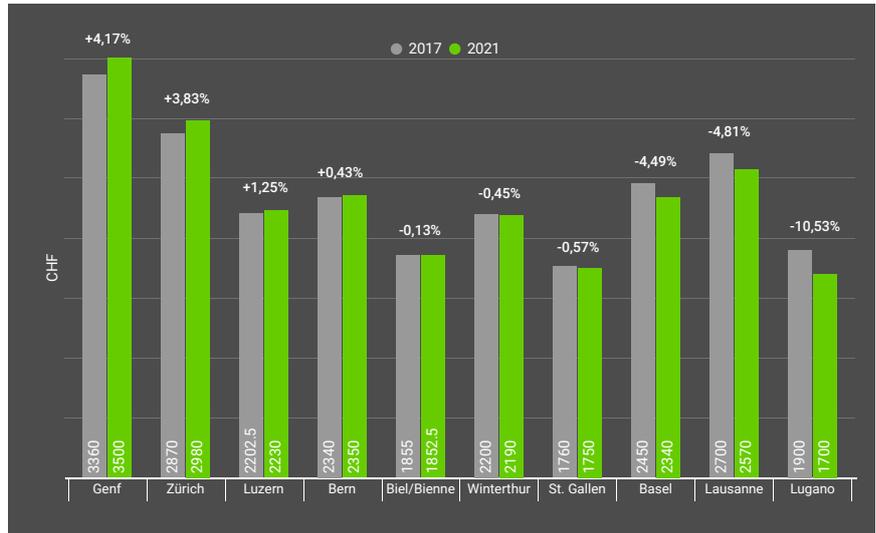
Gesunken sind bei den 10 grössten Städten die Mietpreise dagegen am deutlichsten in Lugano mit einem Preisabfall um 10,5 Prozent, von 1900 Franken auf 1700 Franken bei den 4,5-Zimmer-Wohnungen. Bei den 3,5-Zimmer-Wohnungen sanken die Preis ebenfalls am stärksten in Lugano, von 1650 Franken auf 1450 Franken (12,1 Prozent). Und auch bei den 2-Zimmer-Wohnungen profitierten Mietende am meisten in Lugano, mit einem Preisabfall von 1295 Franken auf 1150 Franken (11,2 Prozent).

Die erhoffte wirtschaftliche Belebung durch schnellere Anbindung an die übrige Schweiz durch den Alpentransit ist bisher ausgeblieben. Das spiegelt sich im oben erwähnten Bevölkerungsrückgang. Comparis geht darum von weiter sinkenden Angebotsmieten in Lugano aus.



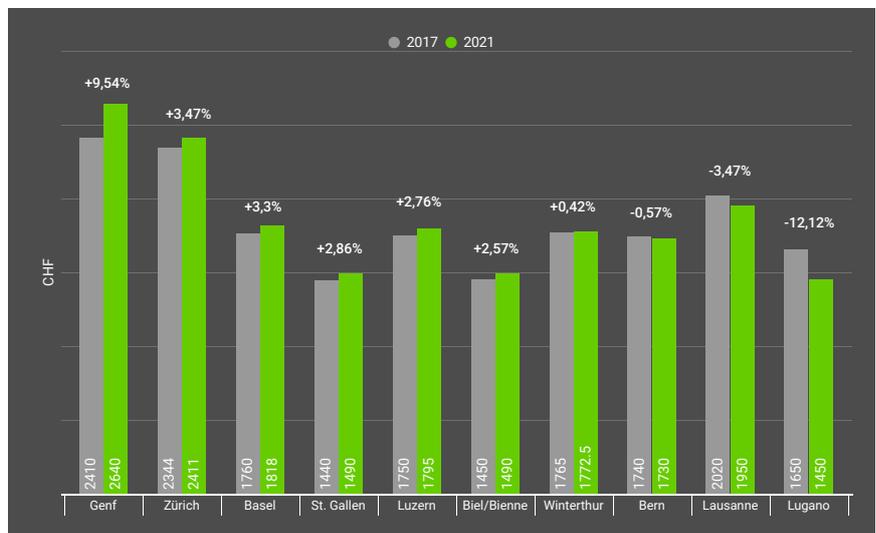
Grafik 1

Entwicklung der Medianmietpreise von 4,5-Zimmer-Wohnungen von 2017 bis 2021



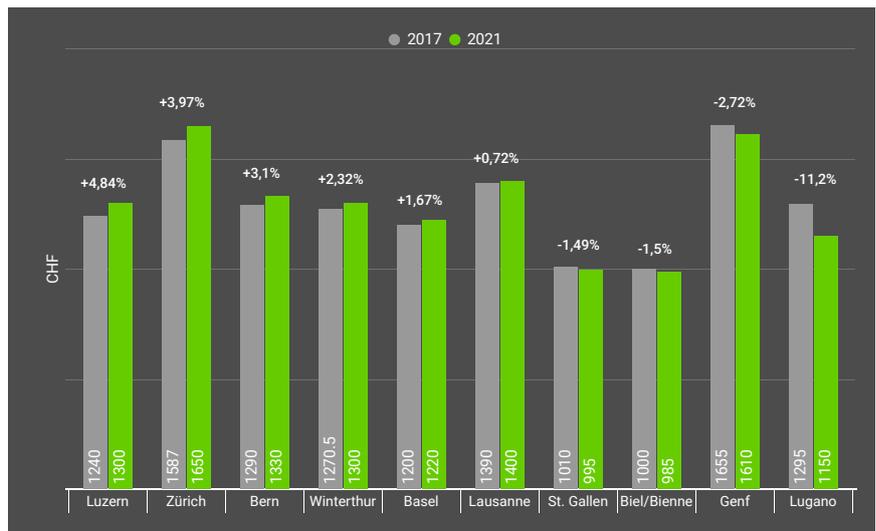
Grafik 2

Entwicklung der Medianmietpreise von 3,5-Zimmer-Wohnungen von 2017 bis 2021



Grafik 3

Entwicklung der Medianmietpreise von 2-Zimmer-Wohnungen von 2017 bis 2021



Preisentwicklung in Zürich

In Zürich stiegen die Mieten für eine 4,5-Zimmer-Wohnung in den letzten 4 Jahren von 2870 Franken auf 2980 Franken (3,8 Prozent). Für eine 3,5-Zimmer-Wohnung zahlte man vor 5 Jahren noch 2344 Franken und heute 2411 Franken. Das macht eine Differenz von plus 2,9 Prozent. Bei den 2-Zimmer-Wohnungen bewegten sich die Mieten von 1587 Franken auf 1650 Franken (plus 4,0 Prozent).

« Der Leerwohnungsbestand in Zürich ist seit 2017 um ein Viertel gesunken, während die Bevölkerung um 4,3 Prozent gewachsen ist. »

Der Nachfragedruck für Mietwohnungen in Zürich nimmt massiv zu: Der Leerwohnungsbestand in Zürich ist seit 2017 um ein Viertel gesunken, während die Bevölkerung um 4,3 Prozent gewachsen ist. Der in Zürich überdurchschnittliche Anstieg der ohnehin schon hohen Angebotsmieten für Kleinwohnungen ist unserer Einschätzung nach auf den leicht gestiegenen Anteil der Singlehaushalte in der Limmatstadt zurückzuführen. ✓

Methodik

Comparis hat über 683 000 auf dem Portal aufgeschaltete Inserate aus den Jahren 2017 bis 2021 analysiert. Ausgewertet wurden Postleitzahlen mit einer Mindestanzahl von 10 Inseraten pro Jahr.



Weitere Informationen

Leo Hug

Immobilienexperte comparis.ch

Telefon +41 (0)44 360 53 91

media@comparis.ch

comparis.ch

Über comparis.ch

Mit über 80 Millionen Besuchen im Jahr zählt comparis.ch zu den meistgenutzten Schweizer Websites. Das Unternehmen vergleicht Tarife und Leistungen von Krankenkassen, Versicherungen, Banken sowie Telecom-Anbietern und bietet das grösste Schweizer Online-Angebot für Autos und Immobilien. Dank umfassender Vergleiche und Bewertungen bringt das Unternehmen Transparenz in den Markt. Dadurch stärkt comparis.ch die Entscheidungskompetenz von Konsumentinnen und Konsumenten. Gegründet 1996 vom Ökonomen Richard Eisler beschäftigt das Unternehmen heute über 200 Mitarbeitende in Zürich.

The logo for comparis.ch features the word 'comparis.ch' in a green, sans-serif font. The letter 'o' is replaced by a green circle containing a white checkmark.