



# Comparis- Mietpreisreport 2023



**Leo Hug**

Immobilienexperte comparis.ch |  März 2023

---

# Mietpreise in den meisten der 10 grössten Schweizer Städte gestiegen

Die Mieten einschliesslich der Nebenkosten für Wohnliegenschaften steigen in vielen grossen Schweizer Städten ungebremst. Vor allem in Zürich und Winterthur treibt ein starker Bevölkerungszuwachs die Wohnkosten in die Höhe. In Genf und Lugano hingegen scheint eine Schmerzgrenze erreicht zu sein. Einzelne Mietwohnungssegmente sind dort in den vergangenen Jahren sogar günstiger geworden.

## 4,5 Zimmer

Medianmietpreise im Vergleich

[→ Seite 3](#)

## 3,5 und 2 Zimmer

Medianmietpreise im Vergleich

[→ Seite 4](#)

## Quartiere und Ortschaften

Die teuersten/günstigsten Quartiere und Ortschaften

[→ Seite 5](#)

## Mietanstieg/Mietrückgang

2018 bis 2022

[→ Seite 6](#)

## Zürich

Preisentwicklung seit 2018

[→ Seite 8](#)



# 4,5 Zimmer

## Medianmietpreise im Vergleich

### 4,5-Zimmer-Wohnungen sind in Genf immer noch am teuersten

In Genf zahlen Wohnungsmietende aktuell gut 3'222.5 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, dem grössten Immobilienmarktplatz der Schweiz.

In Zürich, mit rund 443'037 Einwohnerinnen und Einwohnern die grösste Stadt der Schweiz, beträgt die Medianmiete für eine 4,5-Zimmer-Wohnung mit gleicher Quadratmeterzahl 2'992 Franken. Das sind 230.5 Franken weniger als in Genf.

### Überalterte Wohnhäuser in St. Gallen

St. Gallen ist die günstigste der grossen Schweizer Städte für 4,5-Zimmer-Wohnungen mit 90 bis 120 Quadratmetern. Dort beträgt die Medianmiete nur 1'760 Franken. Die ständige Wohnbevölkerung von St. Gallen wächst im Vergleich zu den anderen neun grossen Schweizer Städten unterdurchschnittlich. Zudem sind die Wohnliegenschaften in St. Gallen überaltert, besonders die stadteigenen. Die Folge davon sind tiefe Mieten.

Relativ günstig sind grosse Wohnungen auch in Biel, der kleinsten der zehn grossen Schweizer Städte (rund 56'355 Einwohnerinnen und Einwohner). Dort zahlt man derzeit im Schnitt für eine 4,5-Zimmer-Wohnung 1'890 Franken (Medianpreis). In Biel gibt es gemäss Recherchen von Comparis vergleichsweise viele Altwohnungen. Zudem ist die Neubautätigkeit relativ hoch. Hinzu kommt, dass die Stadt den gemeinnützigen Wohnungsbau stark fördert. Deutlich höhere Mieten wären in Biel ohnehin schwer durchsetzbar, da das dortige Einkommensniveau eher tief ist.

### 4,5-Zimmer-Wohnungen

Medianmietpreise in den 10 grössten Schweizer Städten in CHF

	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Basel</b>	2'380	2'440	2'390	2'340	2'400
<b>Bern</b>	2'342.5	2'340	2'305	2'350	2'280
<b>Biel</b>	1'890	1'890	1'790	1'850	1'890
<b>Genf</b>	3'400	3'300	3'335	3'500	3'222.5
<b>Lausanne</b>	2'650	2'525.5	2'550	2'570	2'600
<b>Lugano</b>	1'984	1'825	1'850	1'700	1'850
<b>Luzern</b>	2'192.5	2'180	2'150	2'222.5	2'220
<b>St. Gallen</b>	1'770	1'753	1'780	1'750	1'760
<b>Winterthur</b>	2'160	2'180	2'230	2'190	2'290
<b>Zürich</b>	2'890	2'892.5	2'980	2'980	2'992



# 3,5 und 2 Zimmer

## Medianmietpreise im Vergleich

### Bei mittelgrossen und kleinen Wohnungen hat Zürich die höchsten Mieten

In der Klasse der 3,5-Zimmer-Wohnungen mit 70 bis 90 Quadratmetern steht Zürich mit einem Medianpreis von 2'500 Franken an der Spitze. Am günstigsten lebt es sich in mittelgrossen Wohnungen in Biel mit 1'490 Franken (Medianmiete). Ein ähnliches Bild ergibt sich für 2-Zimmer-Wohnungen mit 45 bis 55 Quadratmetern: Der Medianpreis in Zürich beträgt 1'690 Franken pro Monat. Am günstigsten kommen Mieterinnen und Mieter in dieser Kategorie in Biel mit einer Monatsmiete von 1'020 Franken weg. Die enorm hohen Mieten für Kleinwohnungen in Zürich erklärt die Stadt in ihrer letzten «Mietpreiserhebung» mit dem Rückbau von tendenziell kleineren Altbauwohnungen und dem Neubau von eher grösseren Einheiten während der vergangenen Jahre.

### 3,5-Zimmer-Wohnungen

Medianmietpreise in den 10 grössten Schweizer Städten in CHF

	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Basel</b>	1'790	1'800	1'810	1'820	1'843
<b>Bern</b>	1'740	1'755	1'725	1'730	1'830
<b>Biel</b>	1'432.5	1'490	1'460	1'480	1'490
<b>Genf</b>	2'585	2'390	2'355	2'630	2'480
<b>Lausanne</b>	2'000	1'932.5	1'990	1'950	2'000
<b>Lugano</b>	1'600	1'550	1'500	1'450	1'550
<b>Luzern</b>	1'790	1'780	1'725	1'795	1'750
<b>St. Gallen</b>	1'450	1'450	1'450	1'490	1'510
<b>Winterthur</b>	1'790	1'728	1'750	1'772.5	1'890
<b>Zürich</b>	2'299	2'315	2'435	2'414	2'500

### 2-Zimmer-Wohnungen

Medianmietpreise in den 10 grössten Schweizer Städten in CHF

	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Basel</b>	1'200	1'217.5	1'220	1'220	1'245
<b>Bern</b>	1'295	1'280	1'300	1'330	1'350
<b>Biel</b>	970	980	1'000	990	1'020
<b>Genf</b>	1'600	1'505	1'600	1'610	1'690
<b>Lausanne</b>	1'410	1'400	1'400	1'410	1'435
<b>Lugano</b>	1'165	1'200	1'200	1'150	1'210
<b>Luzern</b>	1'280	1'290	1'300	1'300	1'340
<b>St. Gallen</b>	1'000	990	1'000	995	1'040
<b>Winterthur</b>	1'263	1'280	1'290	1'300	1'310
<b>Zürich</b>	1'580	1'600	1'650	1'650	1'690



# Quartiere und Ortschaften

➤ teuerste und ↙ günstigste Quartiere und Ortschaften

## Die teuersten Quartiere der Schweiz befinden sich ebenfalls in Zürich

Auch mit Blick auf die gesamtschweizerisch teuersten Postleitzahlengebiete liegt Zürich vorne. In 8002 (Zürich/Enge) beträgt die Medianmiete von 4,5-Zimmer-Wohnungen 4'490 Franken. Eine 3,5-Zimmer-Wohnung kostet in 8001 (Zürich/City) am meisten, nämlich 3'400 Franken. Und für eine 2-Zimmer-Wohnung blättern Mieterinnen und Mieter aktuell in 8032 (Zürich/Hirslanden und Hottingen) am meisten hin. Hier zahlt man gut 2'300 Franken pro Monat. Gemeinsam ist diesen Quartieren, dass ihr Anteil gemeinnütziger Wohnungen im Vergleich mit anderen Stadtquartieren klein ist.

## Hier lebt es sich am günstigsten

Am schweizweit günstigsten bekommt man eine 4,5-Zimmer-Wohnung heutzutage in 4717 (Mümliswil) mit einem Medianpreis von 1'198 Franken. Bei den 3,5-Zimmer-Wohnungen ist 6710 (Biasca) am günstigsten (1'000 Franken). Kleinwohnungen sind am erschwinglichsten in 2400 (Le Locle und Le Prévoux). Hier liegt der Medianpreis bei 785 Franken. Die Ortschaften mit den günstigsten Mieten haben gemäss Comparis im Vergleich zu den Gemeinden in der Nachbarschaft allerdings einen hohen Steuersatz.

**4,5 Zimmer**  
PLZ/Ortschaft, Medianmietpreis

<b>8002</b>	Zürich/Enge	<b>4'490 CHF</b> ➤
<b>4717</b>	Mümliswil	<b>1'198 CHF</b> ↙

**3,5 Zimmer**  
PLZ/Ortschaft, Medianmietpreis

<b>8001</b>	Zürich/City	<b>3'400 CHF</b> ➤
<b>6710</b>	Biasca	<b>1'000 CHF</b> ↙

**2 Zimmer**  
PLZ/Ortschaft, Medianmietpreis

<b>8032</b>	Zürich/Hirslanden und Hottingen	<b>2'300 CHF</b> ➤
<b>2400</b>	Le Locle und Le Prévoux	<b>785 CHF</b> ↙



# Mietanstieg/ Mietrückgang

Medianmietpreise  
2018 bis 2022

## Stärkster Preisanstieg im Fünfjahresvergleich

Im Fünfjahresvergleich ist bei den 10 grössten Städten in Winterthur der Medianpreis für eine 4,5-Zimmer-Wohnung prozentual am stärksten gestiegen: von 2'160 Franken auf 2'290 Franken. Das sind 6 Prozent. Bei den 3,5-Zimmer-Wohnungen liegt Zürich mit einem Mietpreisanstieg von 2'299 Franken auf 2'500 Franken an der Spitze mit einem Plus von 8,7 Prozent. Auch bei den 2-Zimmer-Wohnungen fand der stärkste Medianpreis-Anstieg in Zürich statt, mit plus 7,0 Prozent von 1'580 Franken auf 1'690 Franken.

## Hier sind die Preise gesunken

Gesunken sind bei den 10 grössten Städten die Mietpreise dagegen am deutlichsten in Lugano mit einem Preisabfall um 6,8 Prozent, von 1'984 Franken auf 1'850 Franken bei den 4,5-Zimmer-Wohnungen. Bei den 3,5-Zimmer-Wohnungen sanken die Preise am stärksten in Genf, von 2'585 Franken auf 2'480 Franken (4,1 Prozent). 2-Zimmer-Wohnungen sind in allen zehn grössten Schweizer Städten teurer geworden. Am geringsten war der Mediananstieg in Lausanne mit plus 1,8 Prozent (von 1'410 Franken auf 1'435 Franken).

Die Ursache der teilweise sinkenden Mieten in Lugano und Genf sehen wir in der Bevölkerungsentwicklung. In Genf stagniert die Einwohnerzahl. 2020 und 2021 war sie sogar rückläufig. Lugano hingegen hat sich vom Rückgang des internationalen Finanzgeschäftes seit der Aufgabe des Bankgeheimnisses immer noch nicht erholt. Eine Trendwende zeichnet sich jedoch ab: Neben Zürich, Genf und Luzern mausert sich jetzt auch Lugano zum Hotspot für Superreiche.

## 4,5-Zimmer-Wohnungen

Medianmietpreise in CHF  
für 2018 und 2022

<b>Genf</b>	3'222.5	- 177.5
	3'400	
<b>Zürich</b>	2'992	+ 102
	2'890	
<b>Lausanne</b>	2'600	- 50
	2'650	
<b>Basel</b>	2'400	+ 20
	2'380	
<b>Winterthur</b>	2'290	+ 130
	2'160	
<b>Bern</b>	2'280	- 62.5
	2'342.5	
<b>Luzern</b>	2'220	+ 27.5
	2'192.5	
<b>Biel/Bienne</b>	1'890	0
	1'890	
<b>Lugano</b>	1'850	- 134
	1'984	
<b>St. Gallen</b>	1'760	- 10
	1'770	



### 3,5-Zimmer-Wohnungen

Medianmietpreise in CHF  
für 2018 und 2022

<b>Zürich</b>	2'500	+ 201
	2'299	
<b>Genf</b>	2'480	- 105
	2'585	
<b>Lausanne</b>	2'000	0
	2'000	
<b>Winterthur</b>	1'890	+ 100
	1'790	
<b>Basel</b>	1'843	+ 53
	1'790	
<b>Bern</b>	1'830	+ 90
	1'740	
<b>Luzern</b>	1'750	- 40
	1'790	
<b>Lugano</b>	1'550	- 50
	1'600	
<b>St. Gallen</b>	1'510	+ 60
	1'450	
<b>Biel/Bienne</b>	1'490	+ 57.5
	1'432.5	

### 2-Zimmer-Wohnungen

Medianmietpreise in CHF  
für 2018 und 2022

<b>Zürich</b>	1'690	+ 110
	1'580	
<b>Genf</b>	1'690	+ 90
	1'600	
<b>Lausanne</b>	1'435	+ 25
	1'410	
<b>Bern</b>	1'350	+ 55
	1'295	
<b>Luzern</b>	1'340	+ 60
	1'280	
<b>Winterthur</b>	1'310	+ 47
	1'263	
<b>Basel</b>	1'245	+ 45
	1'200	
<b>Lugano</b>	1'210	+ 45
	1'165	
<b>St. Gallen</b>	1'040	+ 40
	1'000	
<b>Biel</b>	1'020	+ 50
	970	



# Zürich

## Preisentwicklung seit 2018

### Preisentwicklung in Zürich

In Zürich sind die Medianmieten für eine 4,5-Zimmer-Wohnung in den letzten 5 Jahren von 2'890 Franken auf 2'992 Franken (plus 3,5 Prozent) gestiegen. Für eine 3,5-Zimmer-Wohnung zahlte man vor 5 Jahren noch 2'299 Franken und heute 2'500 Franken. Das entspricht einer Teuerung von plus 8,7 Prozent. Bei den 2-Zimmer-Wohnungen bewegten sich die Mieten von 1'580 Franken auf 1'690 Franken (plus 7,0 Prozent). Der starke Anstieg der Mieten in Zürich erstaunt unseres Erachtens nicht. Zürich verzeichnete in den vergangenen fünf Jahren zusammen mit Winterthur das stärkste Bevölkerungswachstum unter den zehn grössten Schweizer Städten.

#### Infografik

Zürcher Medianmietpreise  
für 2018 und 2020

#### 4,5-Zimmer-Wohnungen



#### 3,5-Zimmer-Wohnungen



#### 2-Zimmer-Wohnungen





### Analyse Mietpreisreport

Comparis hat über 665'000 auf dem Portal aufgeschaltete Inserate aus den Jahren 2018 bis 2022 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 rund 200 Mitarbeitende in Zürich.