



Comparis- Wohnstudie Romandie 2025

Harry Büsser

Comparis-Immobilienexperte |  Mai 2025

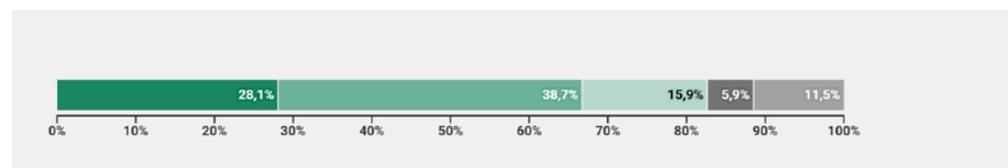
Wohnen sprengt das Haushaltsbudget

Hohe Wohnkosten bringen viele Westschweizer Haushalte ans Limit. Besonders Mietende sind betroffen: Fast 30 Prozent geben über ein Drittel ihres Einkommens fürs Wohnen aus – eine Belastungsgrenze, die Banken und Vermietende als kritisch einstufen. Und obwohl tiefere Wohnkosten andernorts locken, lehnt fast die Hälfte der Befragten längere Pendelzeiten ab. Das zeigt eine neue Studie des Online-Vergleichsdienstes Comparis, welcher das grösste unabhängige Immobilienportal der Schweiz betreibt.

Für viele Personen in der Westschweiz stellen die Wohnkosten eine erhebliche finanzielle Belastung dar. Rund 22 Prozent geben mehr als 35 Prozent ihres Haushaltseinkommens für Wohnkosten aus.

Welchen Anteil Ihres Haushaltseinkommens bezahlen Sie aktuell für Wohnkosten?

- unter 25 %
- 25 – 35 %
- 36 – 50 %
- über 50%
- Keine Angabe



Besonders für Mieterinnen und Mieter ist die Lage angespannt. Dort sind es gar 28 Prozent, die mehr als ein Drittel ihres Einkommens für Wohnkosten ausgeben. Dabei gilt in der Schweiz die Faustregel, dass die Wohnkosten diesen Anteil nicht übersteigen sollten, um als tragbar zu gelten. Diese Vorgabe berücksichtigen Banken bei der Vergabe von Hypotheken und Vermietende bei der Auswahl von Mietinteressenten.

Gar dramatisch ist die Lage für Haushalte mit Brutto-Einkommen von unter 7'000 Franken pro Monat. Das sind immerhin 46 Prozent der Befragten. In dieser Gruppe gibt fast jeder dritte Haushalt (31 Prozent) mehr als 35 Prozent des Einkommens für Wohnkosten aus. Rund 8 Prozent dieser Einkommensgruppe geben sogar über die Hälfte ihres Budgets für Wohnkosten aus. Eine eigentlich untragbare Situation.

Eigentümer haben höhere Wohnkosten und viel höhere Löhne

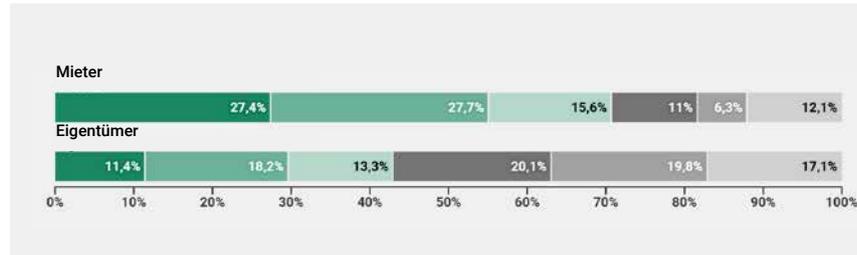
Die Wohnkosten belasten die Eigentümerschaft deutlich weniger stark: Nur 12,5 Prozent von Immobilienbesitzenden geben mehr als 35 Prozent ihres Einkommens für Wohnkosten aus.

Bei den Mietenden liegt dieser Wert bei deutlich höheren 27,5 Prozent. Das ist nicht auf tiefere Wohnkosten zurückzuführen, sondern darauf, dass die Eigentümerschaft mehr Einkommen hat. 40 Prozent in dieser Gruppe geben an, ein Haushaltseinkommen von über 9'000 Franken pro Monat zu haben. Bei den Mietenden sind es nur 17 Prozent.



Wie hoch ist das monatliche Bruttoeinkommen in Ihrem Haushalt?

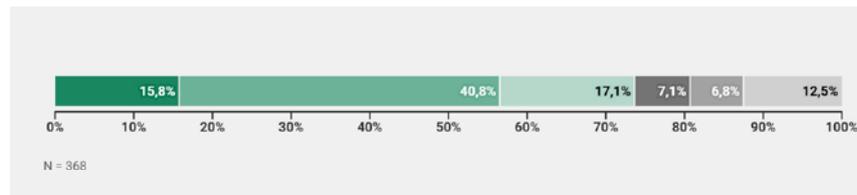
- Weniger als 4'500 Franken
- 4'500 bis 7'000 Franken
- 7'000 bis unter 9'000 Franken
- 9'000 bis unter 12'000 Franken
- 12'000 Franken und mehr
- Keine Angabe



Die Eigentümerinnen und Eigentümer geben sogar höhere Wohnkosten an als die Mietenden. «Nur» 73 Prozent der Gruppe der Eigentümerschaft geben an, weniger als 3'000 Franken für Wohnkosten auszugeben – bei den Mietenden sind es 90 Prozent. Der Unterschied ist dadurch begründet, dass Eigenheimbesitzende in grösseren Wohnungen leben: 61 Prozent leben in Wohnungen mit über 100 Quadratmetern, während es bei Mieterinnen und Mietern nur 18 Prozent sind. Das hat auch damit zu tun, dass jene, die sich Eigentum leisten, es sich möglichst gut gehen lassen wollen. Dazu gehört auch, auf etwas grösserem Fuss leben zu können. Zudem kann sich heute auch nur noch jener Bevölkerungsteil Eigentum leisten, der besonders begütert ist, wie weiter unten in diesem Report noch deutlich wird.

Wie hoch sind Ihre monatlichen Wohnkosten als Wohneigentümer?

- Unter 1'000 Franken
- 1'000 – 2'000 Franken
- 2'001 – 3'000 Franken
- 3'001 – 4'000 Franken
- Über 4'000 Franken
- Keine Angabe

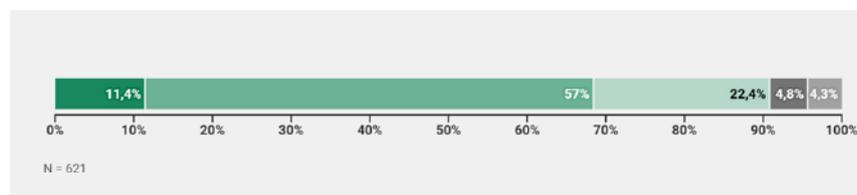


Wohnkosten der Mieter betragen meist zwischen 1'000 und 2'000 Franken

Insgesamt zahlen 90 Prozent der befragten Mieterhaushalte weniger als 3'000 Franken pro Monat. Der grösste Anteil der Mietenden (57 Prozent) wohnt zu Mietpreisen zwischen 1'000 und 2'000 Franken. Etwas mehr als jeder zehnte Mieterhaushalt wohnt in einer Wohnung, die unter 1'000 Franken kostet.

Wie viel Miete zahlen Sie aktuell pro Monat?

- Unter 1'000 Franken
- 1'000 – 2'000 Franken
- 2'001 – 3'000 Franken
- 3'001 – 4'000 Franken
- Keine Angabe



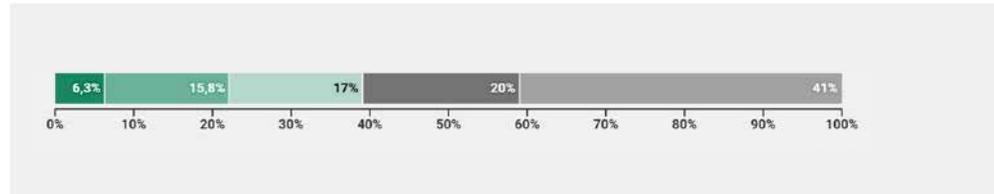
Marktmieten sind für viele untragbar

Die hohe Belastung der Miethaushalte erhält noch mehr Brisanz, wenn beachtet wird, dass 33,5 Prozent der Mietenden angeben, dass sie schon seit über zehn Jahren in der aktuellen Wohnung leben.



Wie lange wohnen Sie schon in der aktuellen Wohnsituation?

- Weniger als 1 Jahr ■
- 1 – 3 Jahre ■
- Mehr als 3 Jahre bis 5 Jahre ■
- Mehr als 5 Jahre bis 10 Jahre ■
- Länger als 10 Jahre ■



Das heisst, sie profitieren eigentlich von vergleichsweise günstigen Bestandsmieten, die deutlich unter den aktuellen Marktmieten liegen – etwa in der Stadt Genf, wo für eine 4,5-Zimmer-Wohnung im Median rund 3'500 Franken verlangt werden, wie frühere Erhebungen von Comparis gezeigt haben.¹ Diese Preise könnten sich viele Mieterinnen und Mieter bei Weitem nicht leisten. Kein Wunder also, ziehen sie kaum um, wenn sie sich die Angebotsmieten nicht leisten können.

Die erhobenen Daten verdeutlichen den Vorteil von Bestandsmieten: Wer länger als 3 Jahre in einer Wohnung lebt, gibt laut Umfrage seltener mehr als ein Drittel seines Einkommens für Wohnkosten aus als Personen mit kürzerer Wohndauer.

Fazit zu den Wohnkosten:

Die Westschweizer Mietenden wohnen eigentlich günstig, wenn man mit den Marktmieten vergleicht, die in der Stadt Genf für eine 4,5-Zimmer-Wohnung im Median schon bei 3'500 Franken liegen. Aber in Relation mit den Haushaltseinkommen sind die Wohnkosten für viele dennoch zu hoch. Das trifft besonders auf jene Haushalte zu, deren Einkommen bei unter 7'000 Franken pro Monat liegt. 46 Prozent aller befragten Haushalte verdienen weniger als diese 7'000 Franken, die etwa dem Medianeinkommen in der Westschweiz entsprechen – dieses ist leicht tiefer als in der Deutschschweiz.

Subjektive Wahrnehmung: Wohnen ist teuer

Angesichts der erhobenen Daten zur Wohnkostenbelastung ist es kein Wunder, dass die Wohnkosten auch subjektiv von der überwiegenden Mehrheit der Westschweizerinnen und Westschweizer als teuer empfunden werden. Zwei Drittel der Befragten stufen die Wohnkosten in ihrer Region als hoch ein. Besonders betroffen sind Mehrpersonenhaushalte mit Kindern, die aufgrund des grösseren Platzbedarfs oft in grösseren und damit teureren Wohnungen leben. Hier stufen sogar 70 Prozent der Befragten die Wohnkosten als teuer ein.

Eigentümerinnen und Eigentümer nehmen ihre Wohnkosten etwas weniger kritisch wahr als Mietende. Das hängt damit zusammen, dass sie – wie oben gezeigt – im Schnitt deutlich höhere Einkommen als Mieter haben. So fressen die Wohnkosten einen kleineren Teil des Budgets.

¹ [comparis.ch/immobilien/wohnungssuche/mietpreise-staedte-schweiz-vergleich](https://www.comparis.ch/immobilien/wohnungssuche/mietpreise-staedte-schweiz-vergleich)



Länger Pendeln nur gegen viel tiefere Mieten

Allerdings könnte das auch täuschen: Viele Immobilienbesitzer vergleichen ihre Hypothekenzinsen mit den Mieten auf dem freien Markt, ohne dabei die gesamten Nebenkosten wie Instandhaltung oder die Opportunitätskosten des gebundenen Eigenkapitals zu berücksichtigen. Vor allem Letztere werden selten in die Rechnung miteinbezogen, können aber erheblich ins Gewicht fallen.

Umzugsgrund: Tiefere Wohnkosten

Weil so viel vom Haushaltseinkommen für Wohnen ausgegeben wird, ist es auch keine Überraschung, dass bei den Gründen für den letzten Umzug «günstigere Wohnkosten» für 88 Prozent der Befragten als wichtig bezeichnet werden – gefolgt von «Grünflächen in der Umgebung», die 84 Prozent genannt haben.

Die wichtigsten Gründe für den letzten Umzug



Längere Pendelzeit höchstens im «Tausch» gegen viel tiefere Mieten

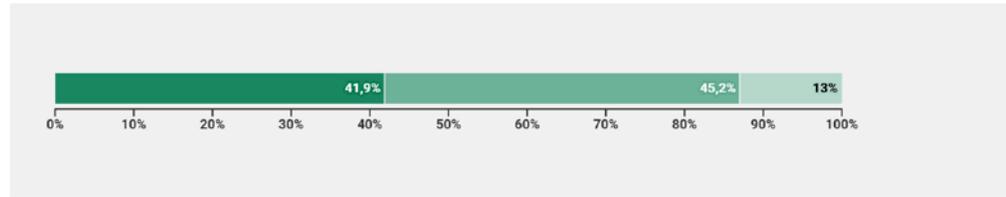
Die Mehrheit der Westschweizerinnen und Westschweizer pendelt heute relativ kurze Strecken. 57 Prozent brauchen weniger als eine halbe Stunde zur Arbeit oder zu regelmässigen Aktivitäten. Die grösste Gruppe pendelt zwischen 15 und 30 Minuten. Längere Pendelwege von über einer Stunde bleiben mit rund 5 Prozent die Ausnahme.

Dabei wäre eine längere Pendelstrecke eine Möglichkeit, die Wohnkosten zu senken. Denn wer weiter weg von den (Arbeits-)Zentren wohnt, kann auch meist mit tieferen Wohnkosten rechnen. Trotzdem lehnen viele Befragte längere Pendelzeiten zunächst kategorisch ab: 41,9 Prozent. Wobei die Eigenheimbesitzer häufiger angeben, auf keinen Fall länger pendeln zu wollen (47,5 Prozent), als Mieter (37,5 Prozent) – was natürlich damit zusammenhängt, dass sie ihre Immobilie dafür verkaufen oder vermieten müssten.



Würden Sie eine längere Pendelzeit als bisher akzeptieren, um günstiger zu wohnen?

- Nein
- Ja
- Keine Angabe

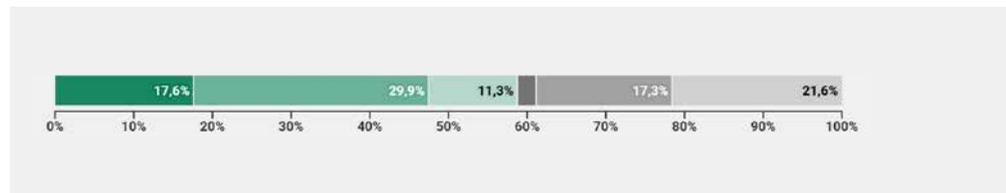


Mindestens ein Drittel tiefere Mietkosten für 30 Minuten mehr Pendelzeit

Rund ein Drittel der Romands wären bereit, bis zu 30 Minuten länger zu pendeln, wenn sie dafür deutlich weniger Wohnkosten hätten. Für 30 Prozent der Befragten müsste die Wohnung 30 bis 50 Prozent günstiger sein, für 17,6 Prozent müssten sich die Wohnkosten dafür sogar halbieren. Nur 14 Prozent würden eine längere Pendelzeit akzeptieren, wenn die Ersparnis weniger als ein Drittel betragen würde.

Wie viel günstiger müsste eine vergleichbare Immobilie sein, um 30 Minuten mehr Pendelzeit in Kauf zu nehmen?

- Mehr als die Hälfte
- Ein Drittel bis die Hälfte
- Ein Zehntel bis ein Drittel
- Bis ein Zehntel
- Auf keinen Fall mehr Pendelzeit
- Keine Angabe / Pendeln nicht



Der finanzielle Anreiz muss also beträchtlich sein, damit längeres Pendeln überhaupt infrage kommt. Wahrscheinlich ist den Befragten klar, dass langes Pendeln tendenziell unglücklicher macht, wie verschiedene Studien ergeben. Die Zeit, die für das Pendeln gebraucht wird, fehlt bei der Pflege von Beziehungen zu Familie, Freunden und Bekannten. Dann verlieren diese Beziehungen an Qualität, was sich direkt auf die Lebenszufriedenheit auswirkt. Je länger die Pendelstrecke in Minuten, desto grösser der Effekt. Ab 30 Minuten werde es mühsam, schliessen Experten. ^{2/3}

Dass die Personen eher nicht länger pendeln wollen, muss so interpretiert werden, dass in den Arbeitszentren – den grösseren Städten – mehr gebaut werden sollte. Wenn das Angebot an Wohnungen dort ausgebaut wird, kann das Problem der immer höheren Wohnkosten angegangen werden, ohne dass die Leute länger pendeln müssen.

Wohnfläche: Wunsch und Wirklichkeit klaffen auseinander

Ein Blick auf die Wohnfläche zeigt eine Diskrepanz zwischen Wunsch und Wirklichkeit. Die meisten Westschweizer Haushalte leben auf Flächen zwischen 75 und 100 Quadratmetern. Wohnungen zwischen 50 und 75 sowie 100 bis 150 Quadratmetern sind etwa gleich häufig vertreten. Die Wohnfläche von über 150 Quadratmetern ist eher die Ausnahme.

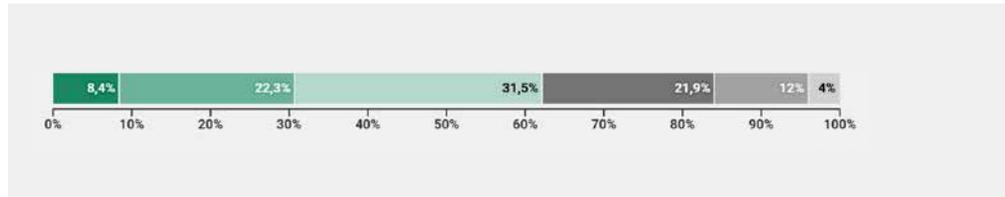
¹ bsfrey.ch/wp-content/uploads/2021/08/commuting-and-life-satisfaction-in-germany.pdf

² bsfrey.ch/wp-content/uploads/2021/08/stress-that-doesnt-pay-the-commuting-paradox.pdf



Auf wie vielen Quadratmetern wohnen Sie (und Ihre Familie)?

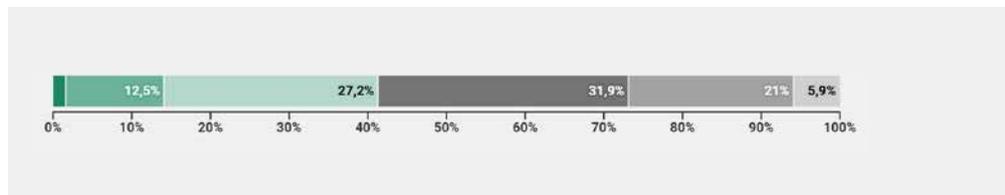
- Unter 50 m² ■
- 50 – 75 m² ■
- 75 – 100 m² ■
- 100 – 150 m² ■
- Über 150 m² ■
- Keine Angabe ■



Gleichzeitig wünschen sich viele Personen mehr Platz: Rund ein Drittel der Befragten hätte gerne zwischen 100 und 150 Quadratmeter zur Verfügung, doch nur etwa ein Fünftel verfügt tatsächlich über so viel Raum. 21 Prozent wünschen sich sogar mehr als 150 Quadratmeter, aber nur 12 Prozent wohnen tatsächlich so grosszügig. Besonders Mehrpersonenhaushalte mit Kindern sowie Haushalte mit höherem Einkommen und Eigentümer wünschen sich grössere Wohnflächen.

Wie viele Quadratmeter Wohnfläche würden Sie sich (und Ihrer Familie) idealerweise wünschen?

- Unter 50 m² ■
- 50 – 75 m² ■
- 75 – 100 m² ■
- 100 – 150 m² ■
- Über 150 m² ■
- Keine Angabe ■



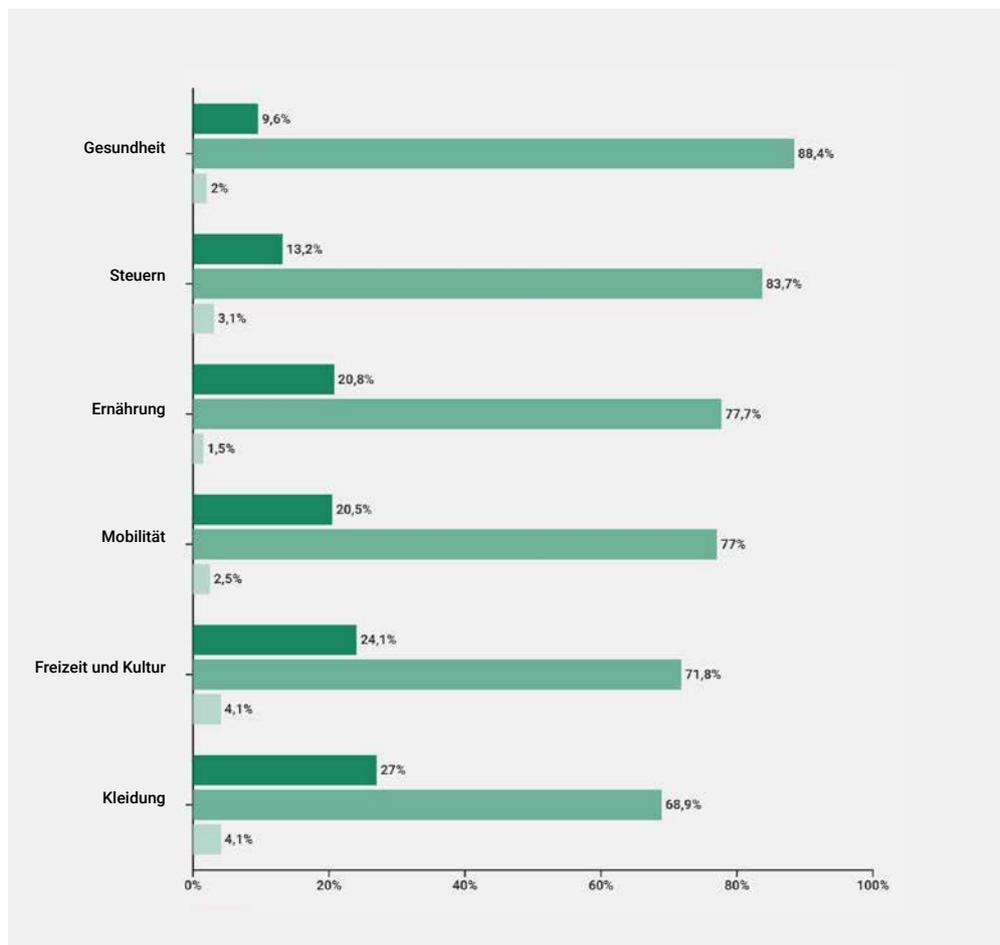
Lebenshaltungskosten: Gesundheitskosten und Steuern im Fokus

Neben den Wohnkosten empfinden die Befragten insbesondere Gesundheitsausgaben (88,4 Prozent) und Steuern (83,7 Prozent) als teuer. Auch die Bereiche Mobilität und Ernährung werden ähnlich hoch eingeschätzt – mit jeweils rund 77 Prozent.



Wie bewerten Sie die Lebenshaltungskosten in Ihrer Region?

- Günstig ■
- Teuer ■
- Keine Angabe ■



Wohnorte: Wunsch nach ländlichem Leben

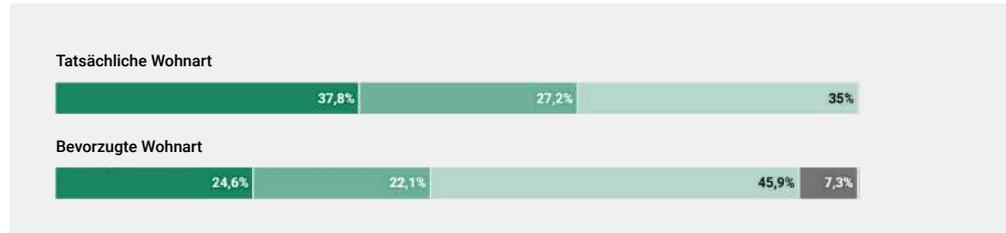
Zwar leben heute mehr Romands in städtischen Gebieten (37,8 Prozent) als auf dem Land (35 Prozent), doch der Wunsch nach einem Leben auf dem Land ist deutlich ausgeprägter. 45,9 Prozent bevorzugen das Landleben. Nur etwa ein Viertel würde städtisches Wohnen vorziehen. Auch das Leben in Agglomerationen hat seine Anhänger, erreicht mit 22,1 Prozent aber ebenfalls nicht den Stellenwert des Landlebens. 7,3 Prozent der Befragten haben keine ausgeprägte Wohnpräferenz – was darauf hinweisen könnte, dass andere Kriterien, wie Nähe zu Arbeit oder Familie, für sie entscheidender sind.

Vor allem in Verbindung damit, dass viele Leute eigentlich gar nicht pendeln wollen, kann der Wunsch nach dem Leben auf dem Land als Widerspruch gesehen werden, der sich nur dadurch auflösen liesse, dass die Leute auch auf dem Land oder direkt im Homeoffice arbeiten könnten. Das ist seit der Pandemie durchaus weiter verbreitet, aber noch immer nicht der Regelfall – zumindest nicht 100 Prozent Homeoffice, sondern höchstens teilweise, was weiterhin Pendeln nötig machen würde.



Wie wohnen Sie und was ist Ihre bevorzugte Wohnart?

- Städtisch
- Agglomeration
- Ländlich
- Keine besondere Präferenz
- Keine Angabe

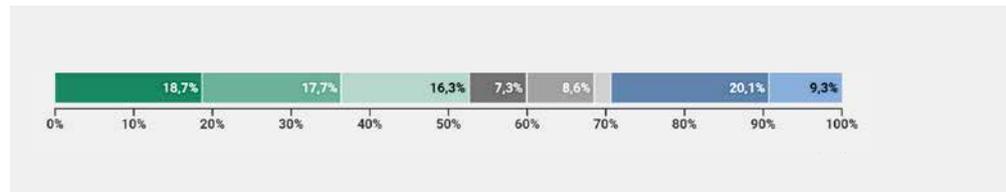


Immobilienkauf: Wunsch trifft Realität

Bei den Immobilienpreisen zeigt sich eine klare Schmerzgrenze: Ein Fünftel der Befragten ist nur am Kauf interessiert, wenn die Immobilie unter 500'000 Franken kostet. Danach sinkt die Kaufbereitschaft mit steigenden Preisen rapide. Oberhalb von 1,25 Millionen Franken denken nur noch 10 Prozent über einen Immobilienkauf nach, bei zwei Millionen sind es gerade noch 2 Prozent.

Wie hoch ist der maximale Kaufpreis, bei dem Sie sich überlegen ein Eigenheim zu kaufen?

- Unter 500'000 Franken
- 500'000 bis 750'000 Franken
- 750'001 bis 1'000'000 Franken
- 1'000'001 bis 1'250'000 Franken
- 1'250'001 bis 2'000'000 Franken
- mehr als 2'000'000 Franken
- Ich will keine Immobilie kaufen
- Keine Angabe



Wenn man bedenkt, dass eine Immobilie schnell über eine Million Franken kostet, muss man feststellen: Es will oder kann sich nur noch ein kleiner Teil der Bevölkerung Immobilien leisten. Das gilt vor allem für städtische Regionen, wo Immobilien meist deutlich teurer sind – für eine 4-Zimmer-Wohnung in Genf liegen die Medianpreise schon zwischen 1,6 und 1,9 Millionen Franken.

Entsprechend hat ein erheblicher Anteil der Befragten den Traum von der eigenen Immobilie aufgegeben: 20,1 Prozent geben in der Umfrage an, gar kein Interesse am Erwerb einer Immobilie zu haben.



20'000 Haushalte wollen sich Immobilien für Preise über 2 Millionen Franken leisten

Auch wenn nur noch wenige sich eine Immobilie leisten können, heisst das nicht, dass die Immobilienpreise sinken werden. Denn in absoluten Zahlen sind es noch immer sehr viele Haushalte, die sich Immobilien zu hohen Preisen leisten wollen. Wenn 2 Prozent aller Romands noch bei Preisen von über 2 Millionen Franken Kaufbereitschaft signalisieren, sind es immerhin 20'000 Haushalte – auf Basis von 1 Million Westschweizer Haushalten.

Fazit

Die Wohnkosten sind für viele Westschweizer Haushalte ein zentraler Belastungsfaktor. Selbst vermeintlich günstige Mieten stellen für viele Haushalte eine Überlastung dar, da Einkommen und Marktpreise immer weiter auseinanderdriften. Vor allem Mietende mit tieferem Einkommen geraten unter Druck. Gleichzeitig zeigt sich ein deutlicher Wunsch nach mehr Platz, tieferen Preisen und ländlichem Wohnen. Dies – etwas paradox – verbunden mit wenig Bereitschaft, für günstigeres Wohnen weiter zu pendeln – ausser, der finanzielle Vorteil daraus ist sehr hoch.



So wurden die Daten erhoben

Die repräsentative Befragung wurde durch das Marktforschungsinstitut Innofact durchgeführt, im Auftrag des Online-Vergleichsdienstes comparis.ch, welcher das grösste unabhängige Immobilienportal der Schweiz betreibt. Die Erhebung fand im März 2025 statt. Befragt wurden 1'001 Personen in den Westschweizer Kantonen Genf, Jura, Neuenburg und Waadt sowie den französischsprachigen Teilen der Kantone Bern, Freiburg und Wallis.

Weitere Informationen

Harry Büsser

Immobilien-Experte
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. Das Unternehmen wurde 1996 vom Ökonomen Richard Eisler gegründet und ist in Privatbesitz. Das Unternehmen gehört heute noch zur Mehrheit dem Gründer Richard Eisler. Es sind keine anderen Unternehmen oder der Staat an Comparis beteiligt.